EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA

DILIGENCIA DE SECRETARIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de mayo de 2023: APROBACION INICIAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL, PLAN GENERAL DETALLADO Y DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

CARO FRANGANILLO MANUEL MARIA - 33978355H

Firmado digitalmente por CARO FRANGANILLO MANUEL MARIA - 33978355H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-33978355H, givenName=MANUEL MARIA, sn=CARO FRANGANILLO, cn=CARO FRANGANILLO MANUEL MARIA - 33978355H
Fecha: 2023.06.08 13:31:37 +02'00'

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)

DOCUMENTO RESUMEN

EQUIPO REDACTOR:
U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP – INMACULADA GARCÍA SANZ:
"REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)"

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Antonio Ángel Vélez Carrillo, ingeniero agrónomo.
Pilar Sanz del Río, licenciada en derecho.
Jesús María González Sánchez, ingeniero de caminos, canales y puertos.
Antonio Robles Díaz, arquitecto.

INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA 6
A.1. ANTECEDENTES 6
A.2. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA 7
A.3. SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL 8
A.3.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL 8
A.3.2. RELIEVE 8
A.3.3. GEOLOGÍA 8
A.3.4. GEOMORFOLOGÍA 9
A.3.5. EDAFOLOGÍA 9
A.3.6. CLIMA 9
A.3.7. VEGETACIÓN 9
A.3.8. FAUNA 11
A.3.9. HIDROGRAFÍA 13
A.3.10. USOS DEL SUELO 13
A.4. VALORES MEDIOAMBIENTALES Y SU INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 14
A.4.1. RELACIÓN Y TIPOS DE ÁREAS PROTEGIDAS 14
A.5. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS 26
A.5.1. RIESGOS NATURALES 26
A.5.2. RIESGOS TECNOLÓGICOS 28
A.6. INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE 30
A.6.1. CARRETERAS 30
A.6.2. FERROCARRIL 30
A.6.3. VÍAS PECUARIAS 30
A.6.4. MOVILIDAD INTERURBANA 30
A.6.5. TELECOMUNICACIONES 31
A.6.6. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA 31
A.6.7. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE GAS 31
A.6.8. INFRAESTRUCTURAS PARA LA GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES 31
A.6.9. GESTIÓN DE RESIDUOS 32
A.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, ACTIVIDADES Y USOS PRODUCTIVOS DEL TERRITORIO 33
A.7.1. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE 33
A.7.2. SECTOR AGRARIO 33
A.7.3. EXPLOTACIONES AGRARIAS 33
A.7.4. GANADERÍA 33
A.7.5. TURISMO 33
A.8. BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL . 34
A.9. AFECCIONES SECTORIALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL 37
A.9.1. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CAUCES 37
A.9.2. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED ESTATAL 39
A.9.3. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL 39
A.9.4. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS FÉRREAS 40
A.9.5. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS PECUARIAS 40
A.9.6. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS 40
A.9.7. AFECCIÓN POR EL PARQUE NATURAL "CORNALVO" 40
A.9.8. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000 40
A.10. LA POBLACIÓN Y LA ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS 41
A.10.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN 41
A.10.2. PERSPECTIVA DE GÉNERO: ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN DIFERENCIADA POR SEXOS 43
A.11. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y SU GRADO DE CUMPLIMIENTO 44

A.11.1. PLAN TERRITORIAL 44
A.11.2. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL 44
A.11.3. ANÁLISIS DEL REFUNDIDO ACTUAL DE LA SEGUNDA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 46
A.11.4. GESTIÓN Y DESARROLLO DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN 46
A.11.5. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 47
A.11.6. ESTUDIOS DE DETALLE 47
A.11.7. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN 47
A.11.8. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 48
A.11.9. UNIDADES DE EJECUCIÓN 48
A.11.10. CONCLUSIONES SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE LAS NNSS 52

A.12. ESTUDIO DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO 54

A.13. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD EN LAS NNSS 54

A.13.1. INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA 54
A.13.2. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD: 58

A.14. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MEMORIA DE INFORMACIÓN 61

A.14.1. SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL 61
A.14.2. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS 61
A.14.3. INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE 62
A.14.4. BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO 62
A.14.5. AFECCIONES SECTORIALES 63
A.14.6. POBLACIÓN 63
A.14.7. PERSPECTIVA DE GÉNERO 63
A.14.8. SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA ANTERIOR 63
B. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 66

B.1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN 66

B.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO 66
B.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 72

B.2. CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN, ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 73

B.3. ÁMBITO DE CLASIFICACIÓN. 73

B.4. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 73

B.4.1. EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO 74
B.4.2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SRAT) 75
B.4.3. EL SUELO RÚSTICO GENÉRICO 75
B.4.4. ORDENACIÓN DE USOS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO 75

B.5. ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS 77

B.5.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA 77
B.5.2. SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN SUELO URBANO. 80
B.5.3. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL NÚCLEO URBANO 86
B.5.4. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN AISLADAS PREVISTAS EN SUELO URBANO 86
B.5.5. CUANTIFICACIÓN TOTAL DEL SUELO URBANO EN EL PGM 88
B.5.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 88
B.5.7. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA 91
B.5.8. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DEL NÚCLEO GUAREÑA 92
B.5.9. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO GUAREÑA 92
B.5.10. SISTEMAS GENERALES DE RANGO SUPRAMUNICIPAL PRESENTES EN GUAREÑA 93
B.5.11. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO GUAREÑA 93
B.5.12. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL NÚCLEO TORREFRESNEDA 106
B.5.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE TORRESFRESNEDA 107
B.5.14. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO DEL NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA 108
B.5.15. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA 108
C. NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 111

C.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA Y CATEGORIZACIÓN DE SU SUELO RÚSTICO 111

C.2. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 111

C.2.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 111

C.3. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA 114

C.3.1. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA 114

C.4. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 119

C.5. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO 119

C.5.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO 119

C.6. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO 125

C.6.1. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO 125

C.7. DETERMINACIONES PARA LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO 135

C.7.1. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES EN SUELO RÚSTICO 135

C.8. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA Y ESTACIÓN DE FERROCARRIL 136

C.9. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO 136

C.9.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN 136

C.10. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE 155

C.10.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA 155
C.10.2. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL 191

C.11. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE BASE TORREFRESNEDA 191

C.12. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE 192

C.12.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN 192

C.13. NORMAS, RECOMENDACIONES Y CRITERIOS ORIENTATIVOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA 198

C.13.1. NORMAS GENERALES 198

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN DETALLADA 199

D.1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA 199

D.1.1. ACEPTACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL 199
D.1.2. ACEPTACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES ESTRUCTURALES DEL MODELO DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE GUAREÑA Y TORREFRESNEDA, PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA 200
OBJETIVOS DEL PGM SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL 201
OBJETIVOS SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS 201
BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO 201
AFECCIONES SECTORIALES 202
POBLACIÓN 202
PERSPECTIVA DE GÉNERO 202
SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS NÚCLEOS 203
SOBRE LOS INDICADORES IMPRESCINDIBLES DE SOSTENIBILIDAD URBANA 203

D.2. ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA 204

D.2.1. ZONAS DE ORDENANZA 204
RES-1.1 (DERIVADA DE LA ANTIGUA SU1) 204
(DERIVADA DE SU1 Y SU3) 204
RES-2.1 (DERIVADA DE SU3) 205
RES-3 (DERIVADA DE SU2) 205
RES-4 (DERIVADA DE SU4-SR) 205
RES-5 (DERIVADA DE SU4-SR) 206
RES-6.1 (DERIVADA DE SU4) 206

RES-6.2 (DERIVADA DE SU4) *206*
RES-6.3 (DERIVADA DE SU4) *206*

D.3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL PARTE DEL SUELO URBANIZABLE 207

D.3.1. ZONA 7: CRECIMIENTO DOTACIONAL ENTRE EL POLIDEPORTIVO Y LA CARRETERA EX – 338 ..... *207*

D.4. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO GUAREÑA 207

D.5. ACEPTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS ESTRUCTURALES PARA MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO GUAREÑA 207

E. NORMATIVA DE ORDENACIÓN DETALLADA 209

TÍTULO 1. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA 209

E.1. NORMATIVA DETALLADA GENERAL 209

E.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES *209*

E.2. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR 209

E.2.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS *209*

F. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA 282

F.1. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR 282

F.1.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS *282*

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. ANTECEDENTES

La *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura* (LOTUS) contempla en su regulación el instrumento de Plan General Municipal, que habrán de tener todos los municipios de Extremadura para proporcionar la ordenación urbanística de sus propios ámbitos.

El Ayuntamiento de Guareña, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias (en concreto las derivadas del artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local: a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística), resolvió iniciar el procedimiento para la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento mediante la "Resolución de la Concejalía de Obras y Urbanismo nº 83/2021", un PLAN GENERAL MUNICIPAL, adaptando las normas urbanísticas locales a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Este Ayuntamiento constató la necesidad de contratar la prestación del servicio de REDACCION Y TRAMITACION DE UN PLAN GENERAL MUNICIPAL de Guareña debido a que este municipio se encuentra actualmente regulado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (aprobadas definitivamente el 28 de junio de 2.000 y publicadas en el D.O.E. nº 37, de fecha 29 de marzo de 2.000; suplemento E).

Si bien las Normas Subsidiarias habían demostrado su utilidad, propiciando un adecuado equilibrio entre desarrollo urbanístico y ocupación del territorio, la ejecución de sus previsiones, el simple transcurso del tiempo, así como la inevitable necesidad de actualización a un marco legal generado con posterioridad, impusieron la necesidad de proceder a una revisión del citado instrumento que, en el marco legal actual, supone la redacción del primer Plan General Municipal de Guareña.

A tal fin y, como resultado de un procedimiento abierto simplificado, se contrató el 1 de julio de 2021 "la redacción y tramitación del plan general municipal de Guareña (Badajoz) de conformidad con las prescripciones legales marcadas por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y legislación concordante", (en adelante PGM de Guareña o simplemente PGM) con la U.T.E. *ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP – INMACULADA GARCÍA SANZ: "REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)"*, siendo el equipo asignado el siguiente:

- Doña Inmaculada García Sanz, con D.N.I. 44.778.873 N, arquitecta, directora del equipo.
- Doña Irene Calle Izquierdo, con D.N.I. 11.776.822 V, arquitecta.
- Don Antonio Ángel Vélez Carrillo, con D.N.I. 53.266.440 G, ingeniero agrónomo.
- Doña Pilar Sanz del Río, con D.N.I. 11.804.567 R, licenciada en derecho.
- Don Jesús María González Sánchez, con D.N.I. 76.114.593 A, ingeniero de caminos, canales y puertos.
- En la confección del Catálogo: Doña Mª Ángeles Pérez Fernández, con D.N.I. 34.771.385-P, arquitecta técnica.

A.2. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA

El Plan General Municipal de Guareña tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de su ámbito y la planificación de su desarrollo.

El ámbito del Plan General Municipal de Guareña está constituido por la totalidad del término municipal de Guareña (Badajoz).

Este término municipal cuenta con dos núcleos urbanos: Guareña, que es núcleo principal y Torresfresneda, que es una entidad local menor, con alcaldía pedánea.

El núcleo de Guareña, con una población mayor de 5.000 habitantes, constituye un núcleo de relevancia territorial de los definidos en el artículo 5 de la LOTUS.

El contenido de este PGM se ajusta a lo dispuesto en la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y al Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.*

El Plan General Municipal está compuesto por:

a) Plan General Estructural.

b) Plan General Detallado.

En el PGM de Guareña se aborda de forma simultánea el Plan General Estructural y el Detallado, lo que asegura la perfecta correlación entre uno y otro.

DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Estructural contiene los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar, y memoria de participación.

b) Memoria de ordenación.

c) Evaluación ambiental.

d) Memoria de viabilidad económica y social.

e) Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales, y las recomendaciones de desarrollo.

f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

A.3. SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL

A.3.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

El término municipal de Guareña está localizado en la zona central de la provincia de Badajoz, en la comarca de Vegas Altas, sobre una altitud de 285 m.s.n.m.

En general, el término se caracteriza por presentar una topografía muy suave, con suaves pendientes y cerros que no superan los 500 m. de altitud, en el área meridional del término (500 metros, estribaciones Sierra del Perdigón, máxima altura del municipio). El área de estudio está bañada por los regatos y arroyos que vierten sus aguas a la principal red hidrográfica cercana a Guareña, el río Guadiana.

Limita al norte con Santa Amalia; al oeste con San Pedro de Mérida, Cristica, Valverde de Mérida, Oliva de Mérida y Villagonzalo; al sur con Oliva de Mérida; con Manchita, Don Benito, Mengabril, Valdetorres, Medellín y Santa Amalia al este.

El término municipal tiene una extensión de 238,34 Km^2 y cuenta con 6.888 habitantes en la actualidad (padrón 2020).

Geográficamente se sitúa en las coordenadas siguientes: 38º51´36´´ de latitud norte y 6º06´06´´ de longitud Oeste.

Situado a 83 Km de Badajoz, se encuentra equidistante de Mérida unos 24Km y de Don Benito a unos 25 Km, la distancia que lo separa de Cáceres son 96 Km.

A.3.2. RELIEVE

El término municipal de Guareña está situado en las estribaciones de la Sierra de Trancha. Las mayores cotas de altitud las encontramos al sur y sureste del término municipal, concretamente alrededor de 521 m en la Dehesa de Valdelapeña. Por el contrario, las cotas más bajas se localizan en la zona central del término municipal, donde se enclava el casco urbano.
En lo referente a las pendientes, no se registran fuertes pendientes a lo largo del término municipal, ya que casi la totalidad del área son terrenos llanos que apenas alcanzan 3% de pendiente.

A.3.3. GEOLOGÍA

Desde el punto de vista geológico, el municipio de estudio se encuadra en la Hoja de Don Benito (778), Hoja de Oliva de la Serena (884). Estas hojas se sitúan en la zona centro de la provincia de Badajoz. La mayor parte del término municipal se encuadra dentro de la hoja 778, por lo que se tomará como referencia dicho documento.
Geológicamente, la zona se encuentra dentro del Macizo Hespérico y más exactamente se sitúa en la zona centro ibérica de JULIVERT (1974), equivalente a la zona Lusitana Oriental Alcúdica de LOTZE (1956-1960 y 1961). Sus características corresponden con las directrices generales hercínicas, con, al menos, dos fases de deformación, que originan pliegues de dirección, esquistosidad asociada, etc.

Desde el punto de vista lito-estratigráfico, la característica más significativa son los materiales terciario-cuaternarios.

A.3.4. GEOMORFOLOGÍA

Los rasgos geomorfológicos que presenta se pueden resumir en la existencia de grandes superficies planas o ligeramente inclinadas hacia el Atlántico, sobre las que discurre una red fluvial de carácter pluvial poco encajada, así como en la presencia de alineaciones montañosas paleozoicas en sentido este-oeste y sureste-noroeste que destacan claramente en el paisaje.

Recursos mineros.

Según datos del Sistema de Información Geológico Minero de Extremadura, en el término municipal de Guareña se localizan los siguientes recursos mineros:

- Indicio nº 1004. (Plomo). Se localiza en la Dehesa de Valdelapeña.
- Explotación y Derecho MInero La Malva.
- Explotación y Derecho Minero La Cabrilla.
- Explotación y Derecho Minero Vegas del Guadiana.
- Derecho Minero El Arco.

A.3.5. EDAFOLOGÍA

El suelo que encontramos en el término municipal de Guareña según la clasificación FAO, se englobarían edafológicamente en:

- Acrisol-gleico.
- Cacisol-háplico.
- Fluvisol-calcárico.
- Planosol-eútrico.
- Regosol-eútrico.

A.3.6. CLIMA

El clima característico del municipio es de tipo mediterráneo subtropical, con inviernos suaves y poco lluviosos y veranos secos y calurosos. Los frentes que le afectan son el anticiclón de las Azores en verano y de tipo térmico en invierno. La mayor parte de las precipitaciones caen en las estaciones de invierno y otoño, siendo casi inexistentes en verano.

A.3.7. VEGETACIÓN

A continuación, se relaciona la vegetación actual, las especies más características, existente en el término municipal de Guareña.

NOMBRE	NOMBRE CIENTÍFICO	GRADO DE AMENAZA
Encina (*Quercus rotundifolia*)	*Fagaceae*	
Alcornoque (*Quercus suber*)	*Fagaceae*	
Coscoja (Quercus coccifera)	*Fagaceae*	SAH

NOMBRE	NOMBRE CIENTÍFICO	GRADO DE AMENAZA
Fresno (*Fraxinus angustifolia*)	*Oleaceae*	
Olmo (*Ulmus minor*)	*Ulmaceae*	
Sauce (*Salix atrocinera)*	*Salicaceae*	
Chopo (*Populus nigra)*	*Salicaceae*	
Álamo (*Populus alba)*	*Salicaceae*	
Eucalipto (*Eucalyptus*)	*Myrtaceae*	
Jara (*Citus ladanifer)*	*Cristaceae*	
Madroño (*Arbustus unedo*)	*Ericaceae*	
Enebro (*Juniperus oxycedrus*)	*Cupressaceae*	
Cantueso (*Lavandula stoechas*)	*Lavanduleae*	
Tomillo (Thymus mastichina)	*Lamiaceae*	
Romero (*Rosmarinus afficinallis*)	*Lamiaceae*	
Olivilla (*Phillyrea angustifolia*)	*Oleaceae*	
Ahulaga (*Calluna vulgaris*)	*Ericoideae*	
Retama (*Retama sphaerocarpa*)	*Fabaceae*	
Escoba negra (*Cytisus scoparius*)	*Fabaceae*	
Junco (Scirpus holoschoemus)	*Cyperaceae*	
Briza minor	*Poaceae*	
Brezo español (*Erica australis*)	*Ericaceae*	
Brezo lusitánico (*Erica lusitanica*)	*Ericaceae*	
Mastranzo (*Mentha suaveolens*)	*Lamiaceae*	
Trébol (*Trifolium resupinatum*)	*Fabaceae*	
Grama común (*Cynodon dactylon*)	*Poaceae*	
Panizo (*Panicum repens*)	*Poaceae*	
Agrostis stolinfera	*Poaceae*	
Orquídea mariposa (*Orchis papilinacea)*	*Orchidaceae*	SAH

Flora amenazada

La legislación autonómica, a través del Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura, establece las diferentes especies existentes en la región y sus grados de amenazadas. En la anterior tabla se muestra el grado de protección las especies de la vegetación actual.

Seguirán la siguiente clasificación:

- En peligro de extinción: Categoría reservada para aquellas especies cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación

siguen produciéndose. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Recuperación, en el que se definirán las medidas necesarias para eliminar tal peligro de extinción.

- Sensibles a la alteración de su hábitat: Referida a aquellas especies cuyo hábitat característico esté particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Conservación del Hábitat.

- Vulnerables: Referida a aquellas especies que corren el riesgo de pasar a alguna de las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Conservación y, en su caso, la protección de su hábitat.

- De interés especial: Incluiría aquellas especies, subespecies o poblaciones que, sin estar reguladas en ninguna de las precedentes ni en la siguiente, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Manejo que determine las medidas para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

- Extinguidas: Incluiría aquellas especies, subespecies o poblaciones que, habiendo sido autóctonas, se han extinguido en Extremadura, pero que existen en otros territorios y pueden ser susceptibles de reintroducción. Su catalogación exigirá la redacción de un estudio sobre la viabilidad de su reintroducción y un Plan de Protección y Mejora cautelar de los hábitats naturales afines. Si ello fuera viable, finalmente se realizará un Plan de Reintroducción de la especie.

A.3.8. FAUNA

En la tabla siguiente podemos ver toda la fauna existente en el municipio de Guareña por grupos faunísticos y familias y con su categoría de amenaza.

PECES				
Barbo comizo (*Barbus comizo*)			Carpa (*Cyprinus carpio*)	
Pardilla (*Chondrostoma lemmingii*)			Tenca (*Tinca tinca*)	
Colmilleja (*Cobitis palúdica*)			Gambusia (*Gambusia holbrooki*)	
Jarabugo (*Anaecypris hispánica*)				
ANFIBIOS				
Sapo común *(Bufo bufo)*	IE		Sapo corredor *(Bufo calamita)*	IE
Sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*)	V		Sapo partero ibérico (*Alytes cisternasii*)	IE
Rana común (*Rana perezi*)			Ranita meridional (*Hyla meridionalis*)	
Salamandra común *(Salamandra salamandra)*	SAH		Tritón ibérico *(Lissotriton boscai)*	SAH
Gallipato (*Pleurodeles walt*)	IE			
REPTILES				
Galápago leproso *(Maumerys leprosa)*	IE			

Salamanquesa (*Tarentola mauritanica)*	IE	Salamanquesa rosada (*Hemidactylus turcicus*)	IE
Lagarto ocelado (*Timon lepidus*)		Lagartija colilarga *(Psammodromus algirus)*	IE
Lagartija ibérica *(Podarcis hispanica)*	IE		
Culebra de herradura *(Coluber hippocreppis)*	IE	Culebra de escalera *(Elaphe scalaris)*	IE
Culebra bastarda *(Malpolon monspessulanus)*	IE	Culebra lisa meridional (Coronella girondica)	IE
Culebra viperina (*Natrix maure*)	IE		
FAMILIA SCINCIDAE			
Eslizón tridáctilo (*Chalcides striatus*)	IE		
MAMÍFEROS			
Erizo europeo *(Erinaceus europaeus)*	IE		
Murciélago común *(Pipistrellus pipistrellus)*	IE	Murciélago ratonero grande (*Myotis myostis*)	SAH
Murciélago ratonero mediano (Myotis blythii)	SAH	Murciélago hortelano *(Eptesicus serotinus)*	IE
Murciélago ratonero gris *(Myotis nattereri)*	SAH	Murciélago mediterráneo de herradura *(Rhinolophus euryale)*	PE
Murciélago mediano de herradura *(Rhinolophus mehelyí)*	PE	Murciélago grande de herradura *(Rhinolophus ferrumequinum)*	SAH
Murciélago pequeño de herradura *(Rhinolophus hipposideros)*	V		
Conejo *(Oryctolagus cuniculus)*		Liebre *(Lepus granatensis)*	
Topo Ibérico (*Talpa occidentalis)*	IE		
Musaraña gris (*Crocidura russula*)	IE	Musgaño enano (*Suncus etruscus*)	IE
Jabalí *(Sus scrofa)*			
Zorro *(Vulpes vulpes)*			
Tejón *(Meles Meles)*	IE	Garduña *(Martes foina)*	IE
Nutria paleártica *(Lutra lutra)*	IE	Turón (*Mustela putorius*)	IE
Gineta *(Genetta genetta)*	IE		
Meloncillo *(Herpestes ichneumon)*	IE		
Ratón de Campo *(Apodemus sylvaticus)*		Rata parda *(Rattus norvegicus)*	
Ratón casero (*Mus domesticus*)			
AVES			
Cigüeña blanca *(Ciconia ciconia)*	IE		
Elanio azul (*Elanus caeruleus*)	V		
Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*)	SAH	Cernícalo común *(Falco tinnunculus)*	IE
Milano real *(MIlvus milvus)*	V	Ratonero común *(Buteo buteo)*	IE
Cernícalo primilla *(Falco neumammi)*	IE	Milano negro *(Milvus migrans)*	IE
Perdiz Roja *(Alectoris rufa)*		Codorniz (*Coturnix coturnix*)	
Mochuelo (*Athene noctua*)	IE	Carabo (*Strix aluco*)	IE
Lechuza común (*Tyto alba*)	IE		
Tórtola común (Strepkopelia turtur)		Paloma torcaz *(Columba palumbus)*	
Paloma bravía *(Columba livia)*			
Vencejo *(Apus apus)*	IE	Grajilla (*Corvus monedula*)	
Golondrina daúrica *(Hirundu daurica)*	IE	Golondrina común (*Hirundu rupestris*)	IE
Carbonero común (*Parus major*)		Mirlo común (*Turdus merula*)	
Herrerillo común (*Parus caruleus*)		Estornino negro(*Sturnus unicolor*)	
Alcaudón real (*Lanius meridionalis*)		Avión común*(Delinchon urbicum)*	IE
Gorrión *(Passer domesticus)*		Alcaudón común (*Lanius senator*)	
Cuervo (*Corvus corax*)		Curruca rabilarga (*Sylvia undata*)	IE
Verdecillo (*Serinus serinus*)		Verderón(*Cardenelis chloris*)	
Carricero común (*Acrocephalus scirpaceus*)		Urraca (*Pica pica*)	

Jilguero (*Carduelis serinus*)				
Canastera (*Glareola pranticola*)	SAH			
Vencejo común (*Apus apus*)	IE			
Martín pescador (Alcedo atlhis)	IE		Abubilla (*Upupa epops*)	IE
Abejaruco común (*Merops apiaster*)	IE		Carraca (*Coracias garrulus)*	V
Cuco (*Cuculus canorus*)	IE			
Gallineta común (*Gallunula chloropus*)			Sisón (*Tetrax tetrax*)	SAH

Inventario de especies amenazadas

Se establece la siguiente clasificación para las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de Marzo), tomando como referencia básica la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres:

- Especies en peligro de extinción (PE)
- Especies sensibles a la alteración de su hábitat (SAH)
- Especies vulnerables (V)
- Especies de interés especial (IE)

Así las especies que se incluyen en cada grupo y que habitan el entorno del municipio se exponen en el cuadro del apartado anterior.

A.3.9. HIDROGRAFÍA

RÍOS

La red hidrográfica se encuentra formada principalmente por: el río Guadiana que discurre por la parte norte del término municipal. Otros cursos importantes son el Río Búrdalo (límite natural del término municipal por la zona noreste) y Río Guadamez, que actúa también como límite natural del término por su parte oriental.

En el área septentrional del término se ubica el Canal de Orellana y en la parte central el Canal del Río Zújar.

EMBALSES

Dentro del término municipal, al sureste del casco urbano, se localiza el Embalse de San Roque. Es un pequeño embalse de agua y abundante arboleda. En el mismo paraje está ubicada la Ermita de San Isidro, cedida a la Hermandad de San Isidro Labrador. Dicho paraje ha sido objeto de nuevas construcciones y rehabilitaciones de manera que su estancia y esparcimiento en el mismo, sea lo más óptima posible para la población

A.3.10. USOS DEL SUELO

El uso predominante es el regadío (un total de 9.294 ha, el 38,96% de la superficie total), el cual se extiende por todo el término municipal. Otro uso representativo es el bosque olivar (5.743 ha.

un 24,07% de la superficie total), éste también se localiza por todo el término. Por el contrario, el uso menos representativo son los cultivos anuales.

A.4. VALORES MEDIOAMBIENTALES Y SU INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

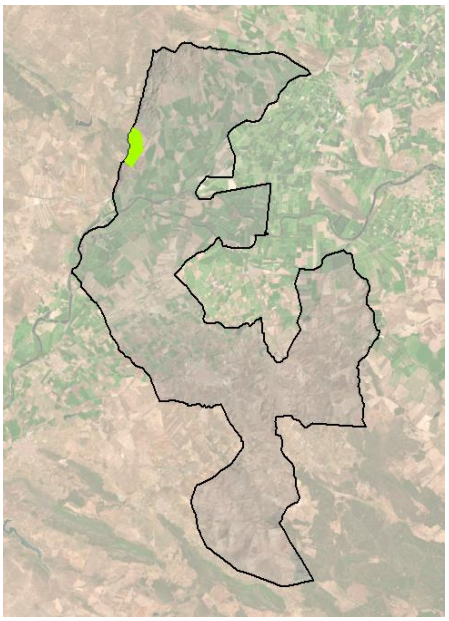
El término municipal tiene una superficie de 283,3 km^2 de los que 10,65 km^2 se encuentran ocupados por algún espacio protegido perteneciente a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, alcanzando un porcentaje del 3,8% del total.

A.4.1. RELACIÓN Y TIPOS DE ÁREAS PROTEGIDAS

Las áreas protegidas (incluidas en RENPEX y Red Natura 2000) y reservas de la biosfera que afectan al ámbito del PGM son los que se muestran en la siguiente tabla.

ESPACIO	
PARQUE NATURAL DE CORNALVO	RENPEX
CERNÍCALO PRIMILLA GUAREÑA	ZEPA
SIERRAS CENTRALES Y EMBALSE DE ALANGE	ZEPA
EMBALSE DE CORNALVO Y SIERRA BERMEJA	ZEPA-ZEC
RÍO GUADIANA – ALTO ZÚJAR	ZEC
RÍO GUADÁMEZ	ZEC

- RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. PLANES RECTORES DE USO Y GESTIÓN. SU IMPORTANCIA EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO



En el ámbito del PGM son de aplicación los siguientes PRUG vigentes:

- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cornalvo. (Orden 22 de enero de 2009. DOE nº 23, 4 de febrero de 2009).

PLANES DE GESTIÓN DE LA RED NATURA2000. SU IMPORTANCIA EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

- *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*
- *Corrección de errores del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*
- *RESOLUCIÓN de 21 de agosto de 2020, de la Secretaría General, por la que se dispone la ejecución de la sentencia n.º 670/2020, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo, en el recurso de casación n.º 7270/2018*
- *Sentencia 1706/2020 del Tribunal Supremo*
- *Sentencia de 19 de junio de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el recurso n.º 397/2015 sobre los artículos 3, 7.1, 8, 9.1, 11, 12.1, 13.1, 13.2, 19 y 22 del Decreto 110/2015*

A.4.1.1.1. EL PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA EN EXTREMADURA

A.4.1.1.1.1. Normativa con incidencia en el PGM

ANEXO II PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA 2000 EN EXTREMADURA

2. DIRECTRICES DE CONSERVACIÓN RELATIVAS A SECTORES DE ACTIVIDAD

2.1. EN MATERIA AGRÍCOLA Y GANADERA

6. Se fomentará el mantenimiento de los elementos estructurales del paisaje agrario de interés para la biodiversidad (linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, regatos, fuentes, pilones, charcas, caballones entre parcelas, etc.). Así mismo, se impulsará su recuperación a través del establecimiento medidas de incentivación y asesoramiento dirigidas a los propietarios de las fincas.

2.6. EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y ordenación urbanística tendrán en cuenta los valores ambientales de la Red Natura 2000 y se ajustarán a las directrices de ordenación territorial y urbanística contenidas en el presente documento. Además, en dichos instrumentos se deberán adoptar medidas dirigidas a evitar la fragmentación del territorio y, en su caso, a restituir la conectividad ecológica de la Red Natura 2000. Para ello, desde la Dirección General con competencias en materia de Áreas Protegidas se asesorará a las Administraciones competentes en la elaboración de estos instrumentos, especialmente a los ayuntamientos para que, en el ejercicio de sus competencias, integren criterios de conservación de la Red Natura 2000 en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuyo ámbito territorial quede incluido total o parcialmente en Red Natura 2000.

2. Con el objeto de evitar la ordenación difusa del territorio y garantizar la ordenación estratégica de los usos del territorio y la explotación racional y eficiente de los recursos, en la elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales contemplados en la Ley 15/2001,

de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante Ley 15/2001, de 14 de diciembre) en Red Natura 2000 se tendrá en cuenta:

− La capacidad de acogida y vocación de cada territorio.

− El mantenimiento de la conectividad ecológica y la conservación de los recursos hídricos, las especies silvestres y los hábitats naturales, seminaturales y agrarios. En este sentido, se tendrá especialmente en cuenta la zonificación del territorio de los lugares de la Red Natura 2000.

3. Las transformaciones urbanísticas en Red Natura 2000 serán compatibles con la conservación de las especies Natura 2000 y los hábitats de interés comunitario por los que fueron designados los lugares incluidos en dicha Red.

Para ello los instrumentos de planeamiento urbanístico se ajustarán a las siguientes directrices:

− Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

De este modo:

• Las superficies se clasificarán como "suelo no urbanizable protegido de protección natural" conforme a lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, salvo que en el momento de aprobación de este documento ya estén clasificadas como urbanas.

• En las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta Zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

− Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

• Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.

• Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

4. Se promoverá la elaboración y/o revisión de los Planes Generales Municipales de aquellos municipios incluidos en Red Natura 2000 en los que existan procesos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

5. Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio.

En este sentido:

– Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

– Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

• Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

• Se construirán en una ***única planta baja****, debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.*

• Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

• Se minimizará la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados), o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

• Se procurará el uso instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas a autoconsumo.

6. En la ordenación de grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

– Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.

– Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

– Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de ZIP. Así mismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de conservación de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona

esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.

– Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI. –

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones, etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

– Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados cercanos o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

2.7. EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. En los proyectos de nuevas infraestructuras, así como en los de modificación de las existentes se adoptarán medidas preventivas y correctoras dirigidas a evitar la fragmentación de hábitats y minimizar el efecto barrera de estas infraestructuras así como las causas de mortandad no natural de especies Natura 2000 asociadas a las mismas.

2. Se promoverá la adecuación de las infraestructuras existentes al objeto de minimizar su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000. Para ello se promoverá el establecimiento de acuerdos con los titulares de las mismas.

3. Las nuevas infraestructuras hidráulicas que modifiquen la dinámica hídrica de los cauces no afectarán a la integridad de los espacios de la Red Natura 2000. En el caso de que se realizaran canalizaciones, encauzamientos o correcciones de trazado de los cursos de agua en Red Natura 2000, estas se diseñarán de tal modo que afecten lo menos posible a las zonas que presenten mayor valor en cuanto a hábitats de interés comunitario y hábitats de especies Natura 2000, y siempre que sea posible se respetará o recuperará la vegetación preexistente.

3.5. LÍNEA DE ACTUACIÓN 5: CONECTIVIDAD

Para dar coherencia a la Red Natura 2000 y conservar sus valores, deben plantearse medidas que favorezcan la conectividad de la Red. En este sentido, se desarrollarán las siguientes actuaciones:

2. Para contrarrestar los efectos de la fragmentación y el aislamiento sobre el estado de conservación de las especies Natura 2000 y los hábitats de interés comunitario, se fomentará el mantenimiento y, en su caso, la restitución de los elementos del paisaje que resulten esenciales para la conectividad dentro y entre los lugares de la Red Natura 2000. Para ello, se otorgará un papel prioritario a los cursos fluviales, humedales, áreas de montaña y a otras zonas de importancia en la región, como montes públicos o vías pecuarias.

3.6. LÍNEA DE ACTUACIÓN 6: USO PÚBLICO, EDUCACIÓN E INFORMACIÓN AMBIENTAL

En materia de uso público

– Las nuevas infraestructuras de uso público se localizarán preferentemente próximas a la red viaria y núcleos urbanos, teniendo en cuenta las condiciones ecológicas y paisajísticas del

territorio, y evitando en la medida de lo posible las zonas ambientalmente más frágiles. Se priorizará el aprovechamiento y la rehabilitación de edificaciones ya existentes frente a la construcción de nuevos edificios.

– Las nuevas infraestructuras que se emplacen en los Lugares Red Natura 2000, tenderán a ser un ejemplo de sostenibilidad y coherencia ambiental, tanto en su diseño como en su gestión y funcionamiento. Para ello, se pondrá especial cuidado en aspectos como la eficiencia energética, el consumo de agua, o la recogida de los residuos generados.

4. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE CONSERVACIÓN PARA HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO Y ESPECIES NATURA 2000

En este apartado se recogen las medidas de conservación concretas para cada uno de los hábitats de interés comunitario y de especies Natura 2000 (especies incluidas en el Anexo II de la Directiva Hábitat, incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves y especies migratorias de llegada regular no incluidas en dicho Anexo).

Las medidas específicas de conservación se estructuran en "Programas de conservación", los cuales están dirigidos a contrarrestar los efectos de una o de varias amenazas. Las medidas de conservación incluidas dentro de estos programas pueden ser de cuatro tipos:

- Directriz (D): criterio que orienta la definición y ejecución de actuaciones. Estas directrices tienen la consideración de directrices básicas para las Administraciones sectoriales en el desarrollo de sus competencias dentro del ámbito de la Red Natura 2000.

- Regulación (R): norma de obligado cumplimiento.

- Recomendación (r): medida que, si bien no tiene carácter obligatorio, su aplicación contribuye a la conservación de la especie o hábitat.

- Actuación (A): medida de gestión activa valorada económicamente cuya aplicación, con carácter general, es responsabilidad de la Administración con competencias en la gestión de la Red Natura 2000.

A.4.1.1.1.2. Conclusión preliminar

En la Red Natura, la ordenación del suelo rústico tendrá unas restricciones importantes derivadas del Plan Director. Destacan la limitación a la ubicación de viviendas en ciertas zonas y la limitación de altura a una sola planta sobre rasante.

A.4.1.1.2. Nº 28 PLAN DE GESTIÓN DE ZEPA CERNÍCALO PRIMILLA POR LA PRESENCIA DE CERNÍCALO PRIMILLA

A.4.1.1.2.1. Zonificación

- Zona de Interés Prioritario (ZIP). En esta categoría se incluyen las zonas con colonias de nidificación de cernícalo primilla.
- Zona de Uso General (ZUG). En esta categoría se incluye la superficie de la ZEPA en la que a priori no hay constancia de la presencia de cernícalo primilla.

A.4.1.1.2.2. Normativa

(R) Se someterán a Informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del cernícalo primilla (15 febrero-15 julio).
- Se hará una adecuada planificación de las fases de obras con el objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo, durante el período de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no provoquen molestias a las aves.
- Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente nidales artificiales de cemento aptos para la cría del cernícalo primilla en el exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.

A.4.1.1.3. Nº 64 PLAN DE GESTIÓN ZEPA SIERRAS CENTRALES Y EMBALSE DE ALANGE

A.4.1.1.3.1. Zonificación

- ZIP 1. “Riscos de las Sierras Centrales (Riscos de la Sierra de San Serván, Sierra de Grajera, Cerro de la Culebra, Sierra de Peñas Blancas, Sierra de la Garza)”. Pedrizas de las partes altas de las Sierras Centrales donde existe nidificación de rapaces rupícolas, elementos clave de este espacio.
- Zona de Interés (ZI). Zona del resto de la ZEPA.

A.4.1.1.3.2. Normativa

ZIP 1. “Riscos de las Sierras Centrales (Riscos de la Sierra de San Serván, Sierra de Grajera, Cerro de la Culebra, Sierra de Peñas Blancas, Sierra de la Garza)”

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado “4.3.1. Aves rupícolas” del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZIP 1 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a.1. (R) El tránsito individual, así como la concentración de un elevado número de personas, en las ZIP 1 deberán solicitar informe de afección en el período comprendido entre el 15 de enero al 31 de julio siempre que no esté vinculado a labores de vigilancia y gestión del espacio y a las actividades derivadas de la gestión agraria de los terrenos.

a.2. (R) El acceso y circulación de vehículos a motor en las ZIP de las Sierras Centrales se realizará siempre por vías y caminos existentes, a excepción de las actuaciones derivadas de la actividad agraria de los terrenos, así como las actividades de vigilancia y gestión ambiental del espacio.

a.3. (R) La creación de nuevos accesos a las ZIP de Sierras Centrales son incompatibles. Las obras de mejora para acceder a las diferentes instalaciones existentes en esta zona, deberán contar con su correspondiente informe de afección.

a.4. (R) De manera general es incompatible la escalada en los riscos de las Sierras Centrales zonificados como ZIP. Quedan excluidos de dicha regulación la cara sur del "Cerro de la Culebra", junto a la localidad de Alange, donde la escalada está regulada en base a una zonificación por sectores y a unos periodos compatibles con la conservación de la avifauna rupícola establecida en esta zona, así como a la colocación de carteles informativos al respecto. La regulación de esta actividad en el "Cerro de la Culebra" queda de la siguiente manera:

- − La escalada en el "callejón de Los Frailes" es incompatible, por la presencia de especies natura 2000 seleccionadas como elemento clave en este lugar. Al igual que en el Sector "Bélico", en este caso además por su declaración como patrimonio histórico cultural.
- − En los sectores "Aparcamiento" y "La Azotea" no se podrá escalar durante el periodo comprendido entre el 15 de enero y el 15 de julio.
- − En el resto de sectores que están en los roquedos de la cara sur del "cerro de la culebra" que dan al embalse, incluido "el callejón del búho" (sin llegar al callejón de Los Frailes) la escalada es compatible. No obstante, en caso de encontrar nidos ocupados durante la práctica de la escalada, se deberá abandonar la vía y usar otra distinta que se sitúe al menos a 25 metros de distancia.

a.5. (A) Se deberán retirar todos los equipamientos en callejón de Los Frailes y del sector Bélico por incompatibilidad con las especies protegidas existentes, así como la señalización de las áreas donde haya alguna limitación a la escalada.

a.6. (D) Las acciones cinegéticas deberán ser valoradas y definidas en el Informe de Afección del Plan Técnico de Caza. El informe de afección deberá considerar el período sensible de las especies de aves rupícolas presentes en estas ZIP, no debiendo permitirse actividades cinegéticas en esos períodos.

A.4.1.1.4. Nº 48 PLAN DE GESTIÓN ZEC RÍO GUADÁMEZ

A.4.1.1.4.1. Zonificación

- ZIP 02. "Tramo 2 del Río Guadámez". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave jarabugo, galápago europeo y vegetación natural de ribera. Esta Zona incluye el dominio público hidráulico del río Guadámez y formaciones de vegetación natural de ribera anexas, desde el Puerto de los Argallenes (T.M de Retamal de Llerena) hasta el límite norte de la ZEC, en las inmediaciones de la afluencia del río Guadámez en el río Guadiana (T.M de Mengabril).
- Zona de Interés (ZI). En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

- Zona de Uso General (ZUG). Se incluyen en esta zona la intersección con redes de transporte: Línea de ferrocarril: Madrid-Badajoz, Ctra. EX-105.

A.4.1.1.4.2. Normativa

ZIP – 02. Tramo 2 del Río Guadámez.

a. Elemento clave: jarabugo a1. Serán de aplicación las medidas de conservación establecidas para este elemento clave en la "ZIP 1. Tramo 1 del Río Guadámez".
b. Elemento clave: galápago europeo Además de los Programas de Conservación 1, 2, 4 y 6, incluidos en el apartado "4.2.8. Reptiles" del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZIP 2 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

b1. (A) Creación de islas o zonas de asoleamiento.

b2. (A) Estudio de la distribución, tamaño poblacional y parámetros reproductores así como de las medidas a aplicar para la recuperación y conservación de Emys orbicularis.

c. Elemento clave: vegetación natural de ribera c1. Serán de aplicación las medidas de conservación establecidas para este elemento clave en la "ZAI 1. Otros cursos fluviales".

A.4.1.1.5. Nº 49 PLAN DE GESTIÓN ZEC RÍO GUADIANA – ALTO ZÚJAR

A.4.1.1.5.1. Zonificación

- ZAI 01. "Cursos de agua y márgenes fluviales" Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave hábitats naturales de ribera. Esta Zona incluye el dominio público hidráulico de los ríos Guadiana, Matachel y Zújar y de sus afluentes, así como las formaciones de vegetación natural anexas. Se excluye de esta Zona, la zona incluida dentro de la ZAI 2 y de la ZIP.
- Zona de Interés (ZI). En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.
- Zona de Uso General (ZUG). Se incluye en esta zona la intersección con redes de transporte, entre ellas, vías férreas y carreteras.

A.4.1.1.5.2. Normativa

ZAI– 01. Cursos de agua y márgenes fluviales.

a. Elemento clave: hábitats naturales de ribera Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.1.5. Sistema de Hábitats Ribereños" del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZAI 1 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a1. (R) Los cambios de cultivo que pudieran ser autorizados en las inmediaciones de la ZAI deberán respetar la banda de vegetación ribereña, considerándose incompatible el cambio de uso dentro de la ZAI que suponga la sustitución de hábitats de ribera.

a2. (R) Se consideran incompatibles las quemas intencionadas de vegetación.

a3. (R) En dominio público hidráulico es incompatible la corta de arbolado autóctono, salvo la asociada a:

- La 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.
- Los trabajos de acondicionamiento de cauces, en los términos establecidos en el correspondiente Informe de Afección.

a4. (D) Los terrenos afectados por extracciones de áridos y graveras ya abandonadas se destinarán preferentemente a su restauración, preservándose de nuevas explotaciones de cultivo de regadío.

a5. (A) Proyecto de eliminación de poblaciones de flora alóctona y restauración de zonas degradas.

OTROS

A.4.1.1.6. ÁREAS DE IMPORTANCIA ORNITOLÓGICA

En lo referente a las Áreas de importancia ornitológica "Important bird Areas", se identifican las siguientes:

Nº IBA	NOMBRE	SUPERFICIE (km²)	% TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL
270	Sierras Centrales de Badajoz	18,62	5,94
285	Don Benito - Guareña	137,85	48,71
285	Valdehornillos – Santa Amalia	0,27	0,27
287	Sierra Sur de Montánchez – Embalse de Cornalvo	0,28	0,28

Sobre las Áreas de Importancia Ornitológica, hay que indicar que no cuentan con una regulación con contenido urbanístico que afecte directamente a la redacción del PGM. En todo caso, se estará a lo que indique la Administración competente en medio ambiente durante el proceso de evaluación ambiental.

A.4.1.1.7. HÁBITAT NATURALES.

Los hábitats prioritarios incluidos en la Directiva sobre hábitats. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres), y que están presentes en el término municipal son los siguientes:

COD	SUBGRUPO HÁBITATS	DESCRIPCIÓN	TIPO DE HÁBITAT (Genérico)
3170	Estanques temporales mediterráneos	Cuerpos de agua de pequeña extensión de las regiones peninsulares de clima mediterráneo (con irradiaciones en áreas de clima atlántico), que sufren desecación parcial o	Hábitat de agua dulce.*Prioritario.

		completa durante el estío, y con aguas de bajo a moderado contenido en nutrientes	
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Matorrales de muy diferente naturaleza y fisionomía que tienen en común el presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península y de las islas, con excepción de los incluidos en otros hábitat.	Matorrales esclerófilos. No prioritario.
6220*	Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales	Se trata de pastizales xerofíticos mediterráneos, generalmente abiertos, dominados por gramíneas vivaces y anuales, entre las cuales se desarrollan otros terófitos, hemicriptófitos y especialmente geófitos, donde albergan una elevada diversidad. Crecen en general sobre sustratos calcáreos medianamente profundos e incluso superficialmente cascajosos, como mucho con hidromorfía muy temporal.	Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral. Prioritario.
6230	Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas	Este tipo de hábitat se desarrolla casi siempre en zonas de montaña con suelos ácidos profundos, húmedos durante todo el año2 pero raramente encharcados, y con mayor o menor innivación: cercanías de cauces, bordes de lagos, cubetas de origen glaciar, zonas deprimidas o con cierto rezume, etc. Es una comunidad apreciada desde el punto de vista ganadero, al permanecer verde todo el año, lo que ha sido propiciado artificialmente en muchos casos al eliminar, mediante el manejo pecuario, matorrales y otros tipos de pastos. Es frecuente el contacto de este tipo de hábitat con otros pastizales.	Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral. Prioritario.
6310	Dehesas perennifolias de Quercus spp.	Formaciones seminaturales de pastizal arbolado con un dosel de especies arbóreas esclerófilas, de densidad variable, compuesto sobre todo, por encinas (Quercus ilex subsp. ballota), alcornoques (Q. suber), quejigos (Q. faginea) u otras especies de frondosas como acebuche (Olea europea subsp sylvestris), algarrobos (Ceratonia siliqua), etc., que pueden estar acompañados o no por un estrato de matorral más o menos disperso.	Bosques esclerófilos de pastoreo (dehesas). No prioritario
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	Prados húmedos que permanecen verdes en verano generalmente con un estrato herbáceo inferior y otro superior de especies con aspecto de junco.	Formaciones herbosas y semiherbosas. No prioritario.
92A0	Bosques galería de Salix alba y Populus alba.	Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (Populus), sauce (Salix) y olmo (Ulmus).	Bosque mediterráneo caducifolio. No prioritario
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (NerioTamaricetea y Securinegion tinctoriae)	Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante..	Bosques mediterráneos caducifolios. No prioritario
9340	Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia	Bosques esclerófilos mediterráneos dominados por la encina (Quercus rotundifolia = Q. ilex subsp. ballota), en clima continental y más o menos seco, o por la alzina (Quercus ilex subsp. ilex), en clima oceánico y más húmedo.	Bosques esclerófilos mediterráneos. No prioritario

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Según datos consultados en el **Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Extremadura**, en el término municipal de Guareña no se localiza ningún Monte.

PAISAJE

El paisaje contribuye a la formación de la identidad local, por tratarse de un componente fundamental del patrimonio natural y cultural, que consolida una característica propia de los habitantes de un territorio determinado.

A.4.1.1.8. LA TIPOLOGÍA DEL PAISAJE

En el ámbito del término municipal de Guareña se localizan los siguientes tipos de paisaje:

- CUENCAS SEDIMENTARIAS Y VEGAS.

  Dentro de este tipo de paisaje se localiza la siguiente unidad de paisaje:

31.03	VEGAS ALTAS - RÍO GUADIANA	37.729	Arenas, arcillas y gravas (terrazas y llanura aluviales)	Llanuras aluviales y terrazas bajas	Mesomediterráneo /Seco	Regadíos
28.11	CAMPIÑAS CON RAÑAS ENTRE GUAREÑA Y MANCHITA	8.683	Arcillas, arenas, conglomerados y costras calcáreas	Planicies alomadas (sedimentarias)	Mesomediterráneo/ Seco	Olivares
26.23	RAÑA DE LA OLIVA Y SIERRA DE LA GARZA	2.522	Conglomerados, arenas, gravas y arcillas (rañas)	Rañas (mesas y cuestas)	Mesomediterráneo/ Seco	Dehesas y olivares

- LLANOS Y PENILLANURAS. P

  Dentro de este tipo de paisaje se localiza la siguiente unidad de paisaje:

22.52	PENILLANURA CON CULTIVOS Y DEHESAS ENTRE OLIVA Y CRISTINA	3.592	Complejo esquisto-grauváquico	Penillanura (Llanos)	Mesomediterráneo/ Seco	Dehesas, olivares y cultivos herbáceos en secano

- **SIERRAS**.

  Dentro de este tipo de paisaje se localiza la siguiente **unidad de paisaje:**

14.08	SIERRA UTRERA Y LOS ARGALLANES	38.785	Cuarcitas y pizarras	Sierras sobre la llanura	Mesomediterráneo/ Subhúmedo-seco	Eucaliptares
13.23	SIERRAS DE ALANGE	8.883	Cuarcitas y pizarras	Sierras sobre la llanura	Mesomediterráneo/ Subhúmedo-seco	Olivares, eucaliptares, bosques perennifolios, pastos

A.4.1.1.9. HITOS PAISAJÍSTICOS

Los 2 hitos paisajísticos se clasificarán como Suelo rústico protegido de valor paisajístico (SRPP).

- Meandros Río Guadiana.
- Elevaciones de las sierras Centrales y de Alange.

A.5. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

A.5.1. RIESGOS NATURALES

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y urbanística sostenible de Extremadura, estructura su contenido en el principio jurídico del desarrollo territorial y urbano sostenible, con medidas como la incorporación de los Mapas de Riesgos Naturales en el procedimiento de toma de decisiones del planeamiento, a través de las reglas de la Evaluación Ambiental Estratégica de aquellos planes y programas, como es el caso del presente Plan General Municipal, que ordenen actuaciones urbanísticas, conforme se regula en lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

INCENDIOS

Los incendios forestales constituyen una de las más serias amenazas para el medio ambiente, por ello habrá de ser tenida muy en cuenta a la hora de llevar a cabo la planificación.

Todos los términos municipales de Extremadura, están encuadrados en alguno de los 4 niveles de riesgo de incendio que se han establecido. Estos niveles van del 1 al 4 en orden creciente de peligrosidad y en función de ese nivel cada Plan de Prevención tiene unas exigencias distintas. Guareña se encuentra en Riesgo II, del Anexo I de Peligro potencial de incendios forestales.

EROSIÓN

Aunque de hecho haya mucha erosión en las zonas fluviales, no constituye un riesgo especialmente importante para la presencia humana en este territorio por la ausencia de pendientes elevadas.

INESTABILIDAD DE LADERAS

En Guareña no se dan pendientes elevadas que, junto a la presencia de agua y materiales erosionables, pueda ocasionar inestabilidad de laderas.

RIESGO SÍSMICO

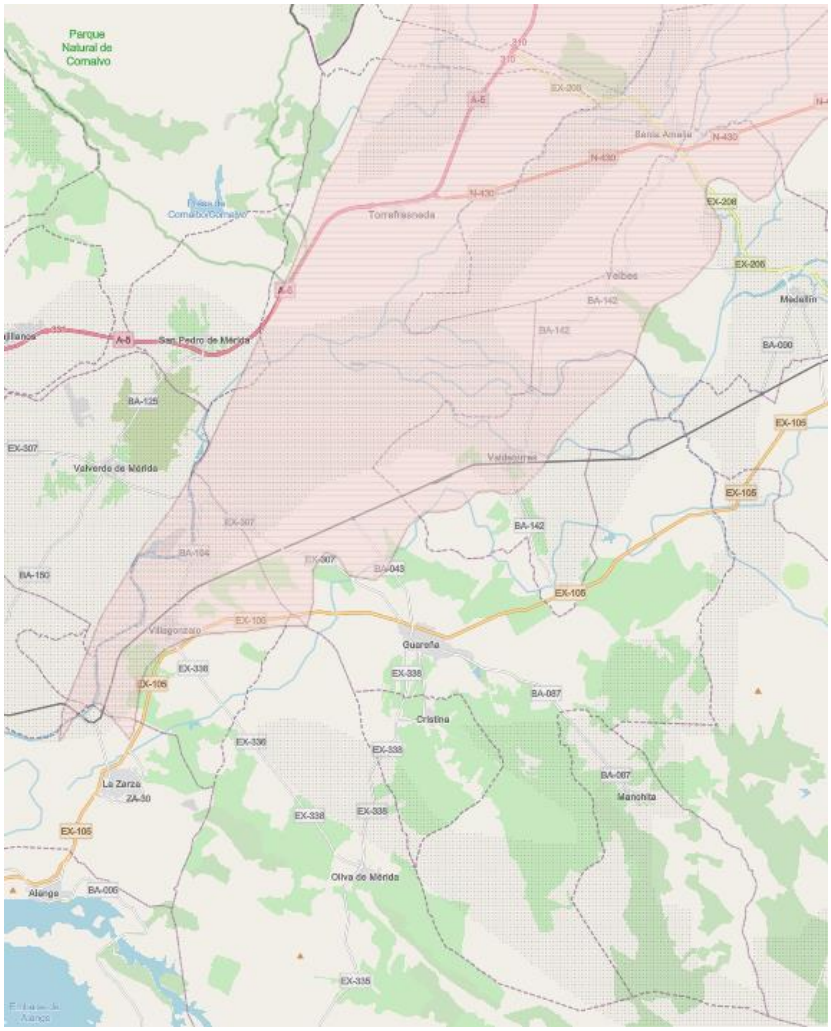
Riesgo sísmico: el riesgo sísmico es menor que IV, como se recoge en el PLASISMEX.

RIESGO DE INUNDACIÓN

Se ha considerado que el riesgo de inundación afecta a toda la zona de policía de cauces, a 100 metros a cada lado de los cursos de agua.

RIESGO DE EXPANSIVIDAD DE ARCILLAS

En el término municipal de Guareña hay una gran presencia de arcillas expansivas, según el Mapa previsor de riesgo por Expansividad de Arcillas de España a escala 1:1.000.000.



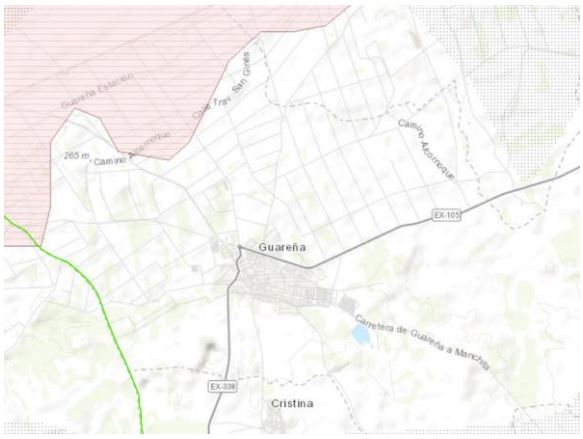
Concretamente, están presentes arcillas expansivas localmente predominantes y emplazadas en zonas climáticas con déficit anual de humedad: riesgo moderado a alto. Además, hay recubrimientos por todo el término municipal.

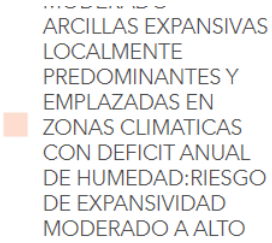
Véase la situación de los núcleos urbanos y asentamientos. Torrefresneda se encuentra en la zona de riesgo moderado a alto.

Guareña, por su parte, presenta al norte del núcleo una zona de riesgo también moderado a alto, en la que se incluye la actual zona urbanizable de la Estación de FFCC.

El Cerro Chamizo se encuentra en una zona de recubrimientos arcillosos, mientras que las Gamitas no se ve afectada.

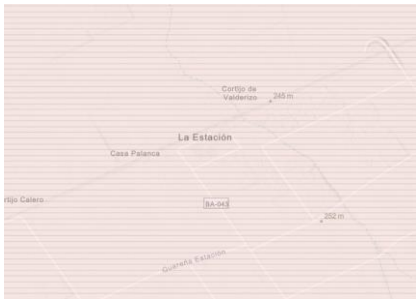
Guareña





Torrefresneda y Zona de la Estación, completamente inmersas:





Por otra parte, existen recubrimientos que afectan al Cerro Chamizo y otros muchos terrenos del término municipal.

A.5.2. RIESGOS TECNOLÓGICOS

Estos riesgos son producto de la propia actividad humana, son controlables y deben ser tenidos en cuenta en cualquier proceso de planificación urbanística. En el área geográfica que nos ocupa tenemos los que se detallan a continuación.

RIESGO TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR CARRETERA Y FERROCARRIL

Autovía: Riesgo Alto

Carreteras y pistas asfaltadas: Riesgo medio

RIESGO INDUSTRIAS, GASOLINERAS Y ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

Dentro de los riesgos industriales se han tenido en cuenta los riesgos de fabricación y almacenamiento de explosivos, tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos, extracción de minerales y establecimientos de la industria química.

Para la perfecta identificación de los riesgos se ha elaborado un mapa donde se detalla la ubicación.

RIESGO NUCLEAR

No existe ninguna central en las inmediaciones.

RIESGO POR ROTURA DE PRESA

No se considera un riesgo importante, dada la escasa entidad del embalse de san Roque.

RIESGO CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En la fase de ordenación se considerará si, como resultado de las demás afecciones, especialmente las medioambientales, ya se provee al territorio de suficiente protección, para no añadir afecciones innecesarias.

RIESGO CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS Y SUPERFICIALES

Conforme detalla el plan hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la calidad de las aguas subterráneas es buena, por tanto, no se aprecian riesgos para la población. Con respecto a las aguas superficiales si existen algunos problemas de eutroficación en varios embalses, que a priori no presenta riesgos significativos.

RIESGO CONTAMINACIÓN DE SUELOS

No se ha detectado ningún riesgo por contaminación de suelos en el territorio de estudio, exceptuando los referidos a las instalaciones industriales.

A.6. INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

A.6.1. CARRETERAS

Las infraestructuras del transporte permiten la comunicación entre los distintos núcleos urbanos, en condiciones de seguridad, eficiencia, y economía. El territorio que nos ocupa cuenta con una red de carreteras de titularidad Nacional, Regional y Local, que son gestionadas por el Ministerio de Fomento, La Junta de Extremadura y la Diputación.

A.6.2. FERROCARRIL

El sistema ferroviario dentro del término municipal de Guareña cuenta con una línea que llega al núcleo denominado La Estación. Esta línea atraviesa de este a oeste el término municipal, procedente de Villanueva de la Serena y con destino Mérida, teniendo enlaces con líneas con destino a Madrid, Barcelona y Valencia. La red ferroviaria se encuentra en la actualidad acogida a un convenio suscrito en octubre del 2004 entre Ministerio de Fomento, Junta de Extremadura y RENFE de mejoras de la red ferroviaria en Extremadura.

La estación de trenes de Guareña se encuentra situada en la parte central del término municipal al norte del núcleo urbano.

A.6.3. VÍAS PECUARIAS

- *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*
- *Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura*
- *DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura*

En la ley 3/1995, Artículos 16 y 17; y en Reglamento de las Vías Pecuarias de Extremadura Artículos 42 y 43. En una redacción casi idéntica, se establecen los usos compatibles y complementarios, que pueden afectar a la regulación de usos del PGM, en las zonas de afección de las vías pecuarias.

A.6.4. MOVILIDAD INTERURBANA

Conviene analizar la situación global del territorio en datos de movilidad urbana e interurbana.

El principal inconveniente deriva de la adscripción de Torrefresneda al término municipal encabezado por Guareña sin que exista ninguna infraestructura de transporte que las una, de modo que en la gestión diaria de Torrefresneda se acude a la vecina Santa Amalia o directamente a Mérida. Esto hace que las gestiones municipales les resulten difíciles, aunque el problema principal se refiere a la falta de conexión entre las personas de uno y otro núcleo.

A.6.5. TELECOMUNICACIONES

Existe un Plan Estratégico de Telecomunicaciones (PETEX) 2010-2013 en el cual se recogen las principales actuaciones precedentes y en curso, así como el plan de actuaciones previstas en la Comunidad Autónoma en lo que a infraestructuras de Telecomunicaciones se refiere.

A.6.6. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

Las líneas de distribución de energía eléctrica que discurren por el territorio se detallan en el plano de la cartografía.

A.6.7. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

El territorio no dispone de red de gas natural.

A.6.8. INFRAESTRUCTURAS PARA LA GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

A fin de determinar las posibles ubicaciones de infraestructuras para la generación de energías renovables, se ha procedido a realizar un estudio de las pendientes del territorio, plasmándose en un mapa de pendientes aquellos territorios cuya pendiente es inferior al 10 % que serían los suelos idóneos para la ubicación plantas fotovoltaicas y están orientados al sur y por otro lado los puntos alto de las zonas montañosas idóneas para la energía eólica.

Las energías renovables a estudio han sido la eólica y la solar.

La eólica debe instalarse en zonas donde los vientos predominantes garanticen la viabilidad de la instalación, aunque no todos los puntos altos son aptos. Por ello se ha macado en el plano correspondiente las zonas elevadas montañosas que se encuentran dentro del territorio afectado por el plan Territorial. Como puede observarse los puntos altos del territorio están ubicados en la sierra de San Pedro, que en base a su protección natural dificultaría la instalación de molinos de viento.

Con respecto a la energía solar, debemos tener en cuenta:

Pendiente: los mínimos valores de pendiente implican niveles máximos de aptitud, puesto que se pueden relacionar los valores de menor pendiente con menor necesidad de efectuar movimientos de tierra para la adecuación del terreno, y por tanto menor coste para la ejecución de la instalación o para mejorar su accesibilidad.

Grado de insolación: criterio de aptitud ligado a la intensidad y al número de horas de exposición a la Radiación solar, de manera que los niveles máximos de la variable de Irradiación Global Horizontal (IGH) proporcionan niveles máximos de aptitud respecto a este criterio de grado de insolación.

Nubosidad: criterio de aptitud ligado a la ausencia de nubosidad debida a la inversión térmica originada por los vientos alisios, que se traduce en la formación del mar de nubes.

Disponibilidad de conexión a redes eléctricas: los niveles mínimos de la variable distancia a líneas eléctricas implican niveles máximos de aptitud respecto a este criterio. Por tanto, cuanta mayor

proximidad a una línea eléctrica de media tensión exista, mayor aptitud tendrá ese lugar para la localización de una instalación de energía solar fotovoltaica.

Y en base a la cual los puntos idóneos estarán en zonas llanas y con orientación sur, próximas a líneas eléctricas de media tensión.

A.6.9. GESTIÓN DE RESIDUOS

Se analizará en la fase previa a la aprobación inicial.

A.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, ACTIVIDADES Y USOS PRODUCTIVOS DEL TERRITORIO

A.7.1. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE

CATASTRO DE RÚSTICA

El catastro de rústica de Guareña hubiera mostrado la habitual tensión entre grandes propiedades y minifundios de herencia histórica, si no se hubieran desarrollado los regadíos del siglo XX.

En las zonas de regadío, llanas, predominan las parcelas rectangulares con regadíos, mientras en la zona de secano se observa la alternancia entre grandes parcelas y zonas enormemente divididas, estrechas y muy largas, producto de la partición de herencias.

CATASTRO DE URBANA

En Guareña, el catastro de urbana muestra que el parcelario es más menudo en el centro antiguo y se va agrandando conforme se aleja del centro hacia barrios menos antiguos y por último vuelve a disminuir en los últimos barrios de vivienda adosada sometida algún régimen de protección pública.
En el uso industrial, las parcelas son considerablemente mayores, destacando la de la industria química INQUIBA.
En Torrefresneda, por su parte, se aprecia un parcelario muy regular, de tamaños ligeramente mayores en las parcelas originarias de los años 1970 y un poco menores, al igual que en Guareña, en los últimos barrios de vivienda protegida.

A.7.2. SECTOR AGRARIO

El territorio es eminentemente agrario, de ahí la importancia de este sector económico en el análisis y diagnóstico del territorio.

A.7.3. EXPLOTACIONES AGRARIAS

Una Explotación Agrícola es la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de un titular.

A.7.4. GANADERÍA

Según los datos más actualizados correspondientes al Atlas socioeconómico de Extremadura de 2017 se consignan en este apartado los animales existentes en las explotaciones, incluidos los trashumantes y el ganado en régimen de integración o contrato.

A.7.5. TURISMO

Como hemos podido observar en el análisis de las actividades económicas, el turismo es un subsector en auge en el territorio, que se está intentando potenciar como productor de rentas complementarias a la agricultura.

EL principal recurso turístico, además del río Guadiana, es el yacimiento arqueológico del Turruñuelo.

A.8. BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Bienes de Interés Cultural declarados/incoados individualmente:

DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	PUBLICACIÓN
CASAS DEL TURUÑUELO	Zona Arqueológica	DOE 04/05/21
IGLESIA SANTA MARÍA	Monumento	BOE 04/12/90

Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	B.I.C.
AYUNTAMIENTO	PLAZA DE ESPAÑA	No
ESCUDO	C/CASTILLEJOS	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 21	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	C/ MANUEL DORADO, Nº5	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	C/ PAJARES, 14	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (1)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (11)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (111)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (1V)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	PLAZA VIEJA, Nº 1	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	PLAZA VIEJA, Nº 15	Sí, D.A. 2º LPHCE*
IGLESIA DE SAN GREGORIO	C/ SAN GREGORIO	No
IGLESIA PARROQUIAL SANTA MARIA ASUNCION	Calle Cuesta nº 2	No
VIVIENDA	C/ DERECHA, Nº 15	No
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 17	No
VIVIENDA	PLAZA VIEJA, Nº 1	No
VIVIENDA	PLAZA VIEJA, Nº 15	No

Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
Vivienda	C/ San Gregorio, nº 7
Vivienda	C/ Diego López, nº 23
Vivienda	C/ Diego López, nº 19-21
Vivienda	C/ Derecha, nº 15
Vivienda	C/ Derecha, nº 4
Vivienda	C/ Pajares, nº 15
Antigua fábrica jabonera	Av. de la Constitución
Cortijo de la China	Finca particular, en dirección a Don Benito, próxima a la vía férrea
Vivienda	C/ Pajares, nº 1
Vivienda	Plaza Vieja, nº 13

Listado de Catálogo de bienes protegido por las Normas Subsidiarias:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
IGLESIA SANTA MARÍA	
AYUNTAMIENTO	PLAZA DE ESPAÑA
VIVIENDA	C/GRANDE, Nº 1
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 5
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 6-8
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 17
CASA DE LUIS CHAMIZO	
CAPILLA DE SAN ISIDRO	
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 20
MERCADO DE ABASTOS	
VIVIENDA	PLAZA DE ABASTOS
IGLESIA DE SAN GREGORIO	
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 7
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 9
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 11
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 1
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 3
VIVIENDA	C/ PAJARES, 23
VIVIENDA	C/ PAJARES, 14
ZONA URBANA	C/ PAJARES
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 2
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 29
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 26
ZONA URBANA	C/ ESTACADA
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 16
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 29
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 54
CASA Y CORRAL	C/ DON JUAN DURÁN, 28
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 18
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 2
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 1
CASA	C/ CAÑADILLA, 4
COLEGIO Y CAPILLA	C/ MEDELLÍN
CASA	C/ MEDELLÍN 26
CHIMENEA	C/ DON MANUEL DORADO
CASA	C/ DERECHA,27
PORTADA EN FACHADA	CASA PLAZA VIEJA, 1
ERMITA DE SAN ISIDRO	(EMBALSE DE SAN ROQUE)

Yacimientos arqueológicos:

- LA ALATALAYA
- CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL
- CERCA DE PÉREZ
- CERRO DE LAS ROZAS (
- CERRO DEL MENTIDERO
- CERRO DE LAS TINAJAS.
- CERRO DEL HUMILLADERO
- EL ÁGUILA
- EL GUIJO
- DEHESA POZO CAÑADA, POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS
- HOYOS DE SANTO
- CATACHARROS O CERRO DE LOS CANTOS
- FINCA TORRECAÑOS (Romano, villa)
- LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO
- LOS CORVOS
- LOS CORVOS II
- LOS POZOS O LAS CASERAS
- OLIVAR DE LA CALZADA
- EL TURUÑUELO
- NOVILLEROS I
- DISPERSIÓN 1
- EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL
- LAGUNA DE LAS VIÑAS
- CASA DE MARÍA TERESA
- CEBADERAS
- LOS TEJARES
- LA CHINA
- VALDEARENALES O LA VENTA
- EL CORCHITO
- CERRO DE LOS TOROS, CERRO DE LA TORERA
- TORRECAÑOS
- FINCA GUADALPERAL
- ORILLAS DEL GUADIANA
- HALLAZGO AISLADO I (Gaseoducto).
- HALLAZGO AISLADO II (Gaseoducto).
- “BODEGAS DE ALONSO”
- “EL PALOMERO”
- “CASA DE LA VEGUILLA BAJA”
- “LAS VIÑAS”
- “MESA DE CABRIEL O CERRO DE LOS LOZANOS”
- “EL AGUILA”
- “MOLINO”
- “TRINCHERAS Y POSICIONES DEFENSIVAS. GUERRA CIVIL ESPAÑOLA”
- “BUNKER”

Para una óptima protección del patrimonio arqueológico, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos, referidos específicamente a la protección del patrimonio arqueológico en los términos municipales en todos los tipos de suelo y circunstancias de aparición:

a) protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).

“Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho

horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural."
"En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: "En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura".

b) protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

"Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan territorial, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente.

A.9. AFECCIONES SECTORIALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

A.9.1. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CAUCES

Como quedó reflejado en la Memoria de Información, el territorio se encuentra surcado por multitud de cauces fluviales y a su vez cuenta con embalses de diferente importancia.
El marco legal que regula esta afección es el siguiente:

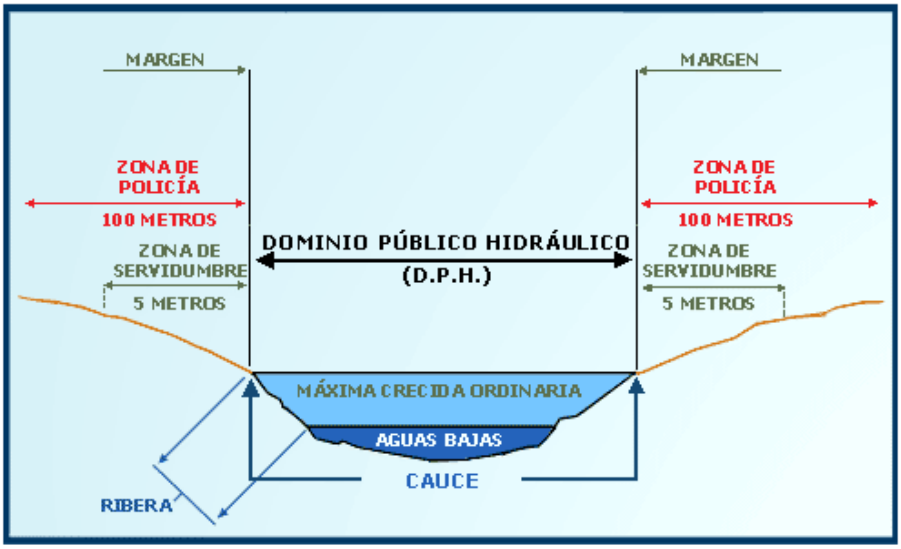
- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*

> *b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*
> *2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.*
> *Artículo 9. Lecho o fondo de los lagos, lagunas y embalses superficiales.*
> *1. Lecho o fondo de los lagos y lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.*
> *2. Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.*

- *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*
- *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.*

Además de la regulación realizada por la competencia estatal, la *Ley 11/2010, de 16 de noviembre, de pesca y acuicultura de Extremadura* establece una serie de condicionantes que inhieren en el mismo espacio, que son los cauces y zona de policía.
La administración competente es la Consejería de Medio Ambiente, a través del Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas.
En ausencia de la ficha definida en el artículo 10 del Borrador del RGLOTUS, se tomarán los datos de un informe de afección relativo a un Plan General Municipal.
FICHA
Ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación de la afección por la presencia de cauces públicos se extiende a toda la zona de policía de cauces, definida en el artículo 6 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*
El siguiente gráfico muestra la extensión de la zona de afección. En cuanto a la delimitación en planta, el plano de información muestra una zona aproximada, con las inexactitudes propias de la escala cartográfica, prevaleciendo lo indicado en el texto del artículo y el siguiente gráfico sobre el plano de información.



Entidad competente:

Es competencia del Estado Español la regulación del dominio público hidráulico y del uso del agua en el marco de las competencias delimitadas en el artículo 149 de la Constitución, a través de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el actual Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Normativa aplicable:

Estatal

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*
- *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*
- *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.*

Autonómica

- *Ley 11/2010, de 16 de noviembre, de pesca y acuicultura de Extremadura.*

A.9.2. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED ESTATAL

La afección por carreteras de la red estatal se regula en el siguiente marco legal:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

CONCLUSIÓN:
En el plano de información de afecciones se ha trazado una línea paralela a ambos lados de la vía, de modo que queden englobadas todas las zonas de afección.
Para la autovía, la distancia se establece en 110 metros desde la directriz de cada calzada, pues es el grafismo del que se dispone.
FICHA
Ámbito de aplicación:
La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
Entidad competente:
Ministerio de Fomento.
Normativa aplicable:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

A.9.3. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL

- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de 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

CONCLUSIÓN:
En el plano de información de afecciones se ha trazado una línea paralela a ambos lados de la vía, de modo que queden englobadas todas las zonas de afección. Para todas ellas la distancia será de 40 metros desde la directriz de la calzada.
FICHA
Ámbito de aplicación:
La zona de afección de la carretera consiste 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 la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas corno vecinales, medidas desde las citadas aristas.

Entidad competente:
Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda.
Normativa aplicable:

- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura

A.9.4. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS FÉRREAS

- *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*
- *Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario*

En el plano de información de afecciones se grafía una zona de 75m a cada lado de la línea directriz de la vía, suficiente para englobar la zona de afección definida en la Ley.

FICHA

Ámbito de aplicación:

Las vías ferroviarias convencionales y de alta velocidad presentes y existentes en el territorio y sus zonas de protección.

Entidad competente

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Normativa

- *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*
- *Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario*

A.9.5. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS PECUARIAS

- *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*
- *Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura*
- *DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura*

A.9.6. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La afección se ha señalado en el plano de información afecciones mediante la ubicación obtenida del archivo shp del Plan Territorial y un área de influencia de 200 metros alrededor.

A.9.7. AFECCIÓN POR EL PARQUE NATURAL "CORNALVO"

La delimitación gráfica de esta afección, así como su zonificación ha sido tomada directamente del archivo shp disponible en http://extremambiente.juntaex.es/ y así se ha trasladado al plano de información afecciones de este PGM.

FICHA

Ámbito de aplicación:

La delimitación gráfica de esta afección, así como su zonificación ha sido tomada directamente del archivo shp disponible en http://extremambiente.juntaex.es/ y así se ha trasladado al plano de información, afecciones de este PGM.

Entidad competente:

Consejería para la transición ecológica y sostenibilidad.

A.9.8. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000

- *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*
- *Corrección de errores del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*

- *Sentencia STS 1706/2020 del Tribunal Supremo que confirma la anulación de los artículos 3, 7.1, 8, 9.1, 11, 12.1, 13.1, 13.2, 19 y 22 del Decreto 110/2015*

La delimitación gráfica de esta afección se ha realizado en el plano de información afecciones tomando directamente los archivos shp remitidos por el Servicio de Conservación de la Naturaleza de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad.

FICHA

Ámbito de aplicación:

Esta afección se aplica a todos los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, como se recoge en el *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*

Entidad competente:

Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Normativa aplicable:

- *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*
- *Corrección de errores del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*
- *RESOLUCIÓN de 21 de agosto de 2020, de la Secretaría General, por la que se dispone la ejecución de la sentencia n.º 670/2020, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo, en el recurso de casación n.º 7270/2018*
- *Sentencia 1706/2020 del Tribunal Supremo*
- *Sentencia de 19 de junio de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el recurso n.º 397/2015 sobre los artículos 3, 7.1, 8, 9.1, 11, 12.1, 13.1, 13.2, 19 y 22 del Decreto 110/2015*

Condicionantes:

Los recogidos en la normativa de referencia.

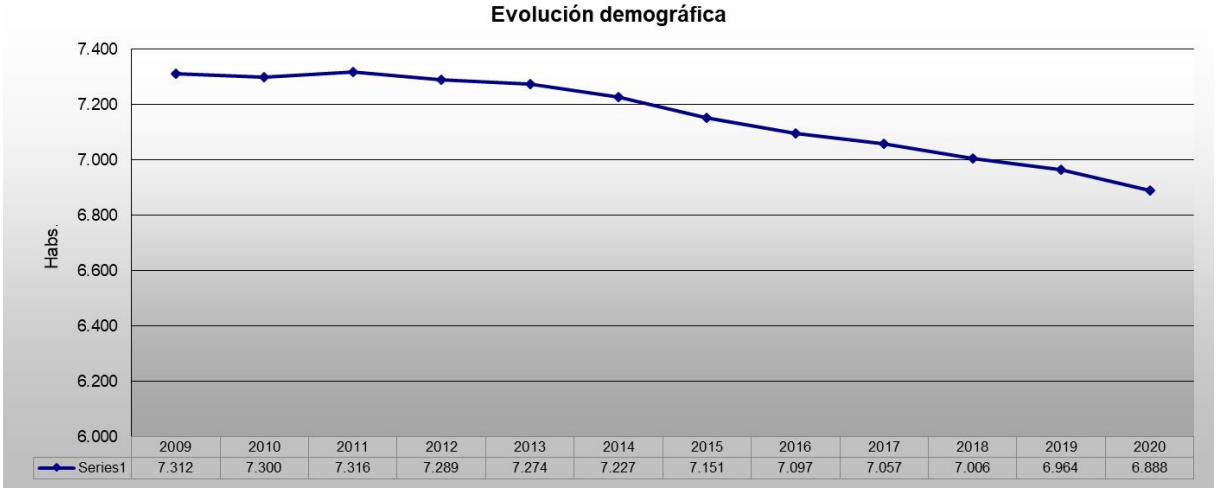
ZONA DE RED NATURA 2000	PLAN DE GESTIÓN	
Todas	PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA EN EXTREMADURA	ADEMÁS, TODOS LOS PLANES DE GESTIÓN DE LAS ZONAS DE LA RED NATURA QUE INHIEREN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

A.10. LA POBLACIÓN Y LA ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS

A.10.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

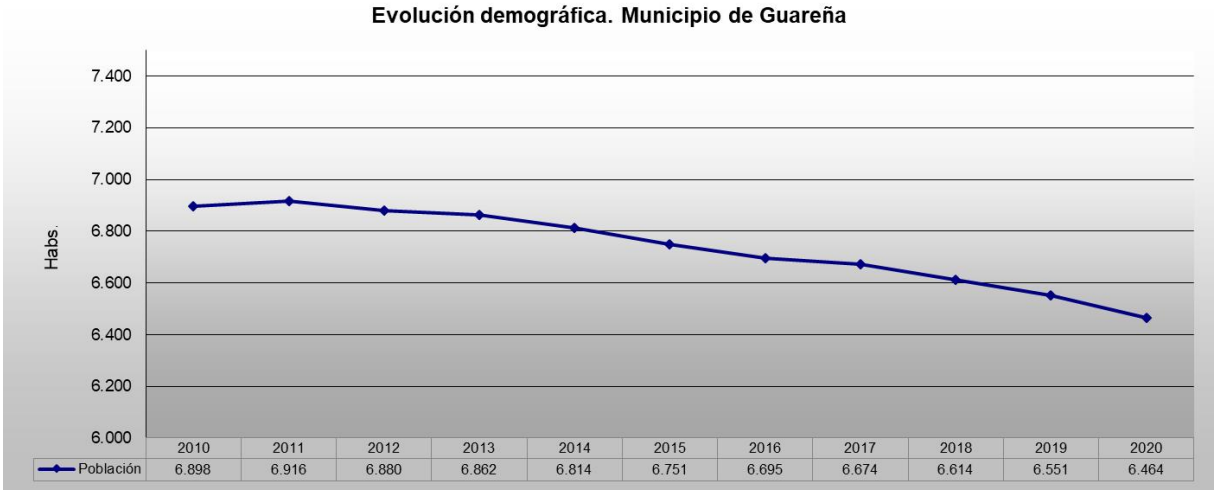
El término municipal de Guareña cuenta con una superficie de 283,3 km², donde habitan un total de 6.888 personas en el año 2020 lo que supone una densidad poblacional de 28,89 **hab/km².**
Estos valores son inferiores a los de la provincia 30,89 hab/km² y próximos a los de la región 25,56 hab/km².
Como ya se ha comentado en apartados anteriores, en el término municipal existen dos entidades locales: el municipio de Guareña que cuenta con 6.464 habs (padrón 2020) y una densidad poblacional de 33,20 hab/ha de suelo urbano; y la entidad local menor de Torrefresneda, la cual registra 368 habs (padrón) y una densidad de población de 16,23 hab/ha de suelo urbano, cada uno considerado con respecto al suelo urbano de sus respectivos núcleos.
Especialmente dramático resulta el caso de Torrefresneda, donde no solo se tiene una densidad de habitantes de derecho muy baja, sino que, además, muchos de los empadronados residen en la vecina santa Amalia, pues el núcleo urbano actual está vaciándose a pasos agigantados.
Las causas de esta despoblación no son del todo conocidas; sin embargo, se constata en otros núcleos casi despoblados que esta circunstancia aumenta la presencia de ocupación y de delincuencia.

Tal y como se observa en el siguiente gráfico el municipio de Guareña ha experimentado un descenso de los efectivos poblacionales en los últimos años. Entre los años 2009-2013 el número de habitantes se mantienen casi constante.



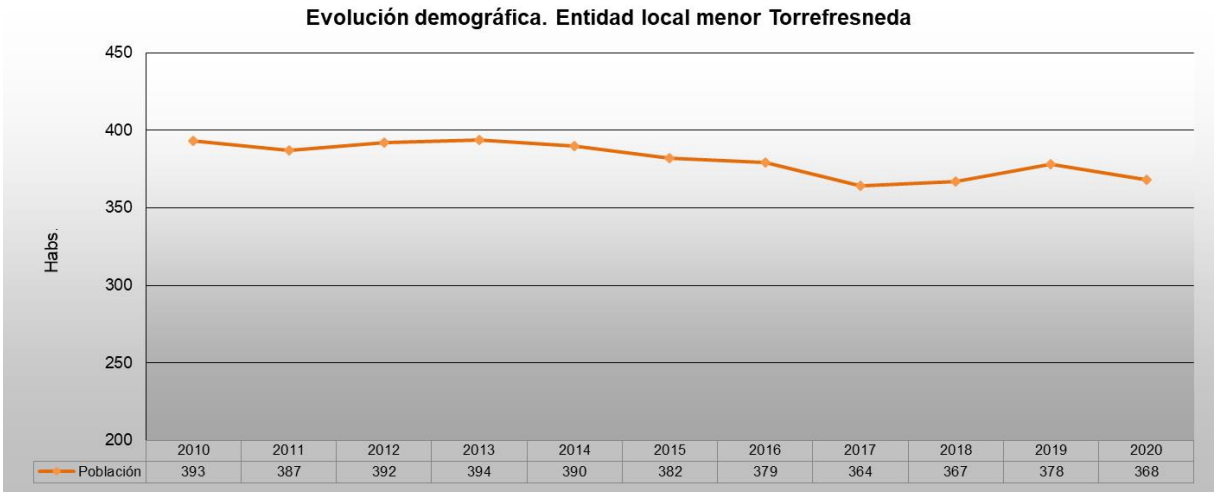
Fuente: INE. Elaboración propia.

El municipio de Guareña, ha experimentado la siguiente evolución demográfica en los últimos años:



Fuente: INE. Elaboración propia.

La entidad local menor de Torrefresneda, no ha superado en los últimos años la cifra de 500 habs., experimentando continuos altibajos en las cifras de población.



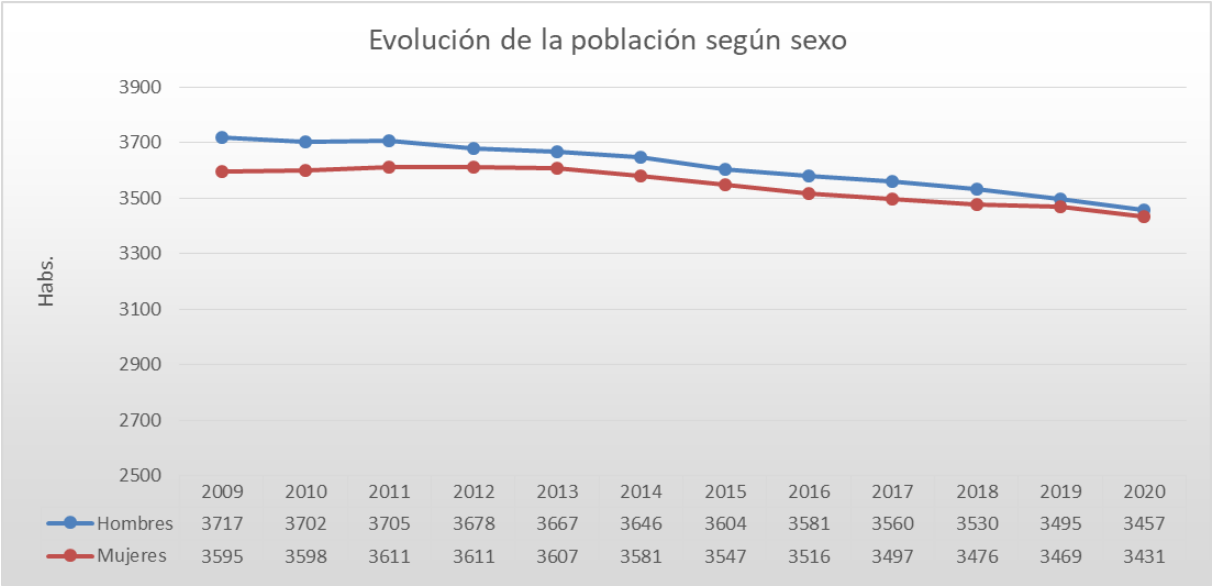
Fuente: INE. Elaboración propia.

A.10.2. PERSPECTIVA DE GÉNERO: ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN DIFERENCIADA POR SEXOS

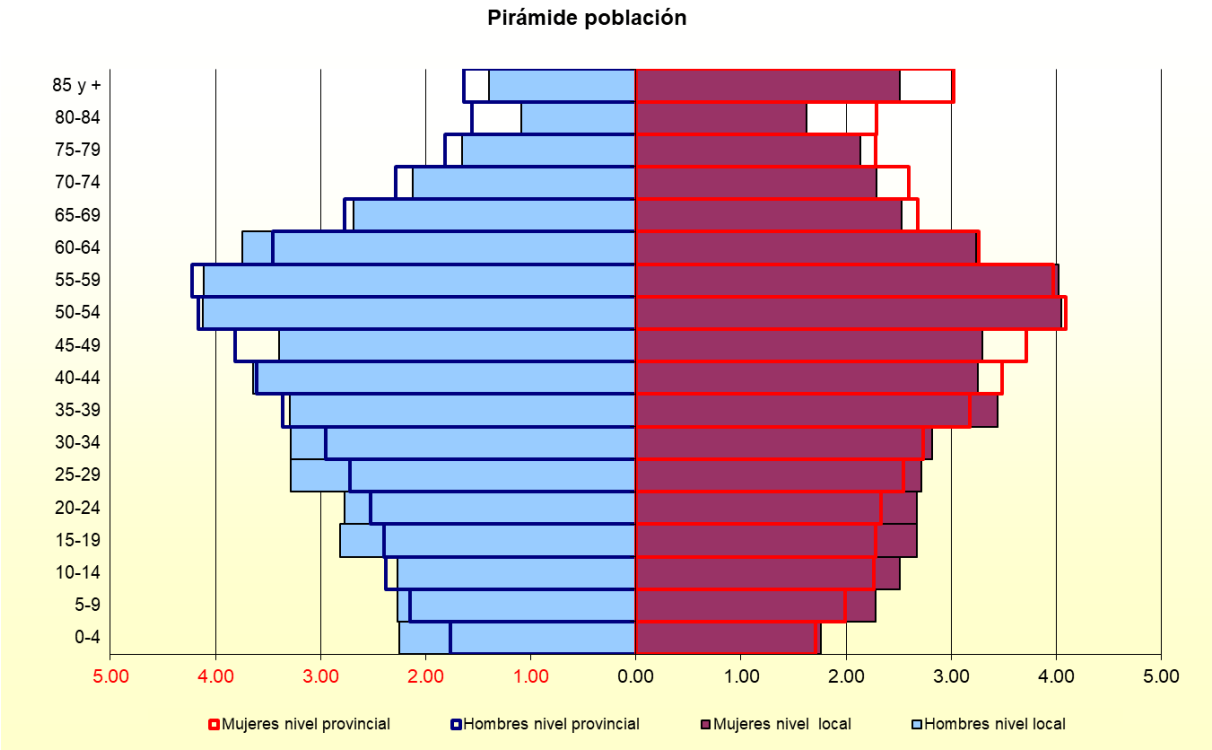
La estructura de la población es el resultado directo de la evolución de la natalidad, la mortalidad y los movimientos migratorios, por una parte, que condiciona los comportamientos futuros en base a sus características.

Un aspecto muy destacado es la valoración del índice de envejecimiento. Lógicamente unos elevados índices de este porcentaje nos harían suponer un grave problema de sustitución endógena de la población. Imprimiendo un marcado carácter regresivo en la zona.

En lo referente al sexo, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico, el sexo masculino es más numeroso que el femenino en los últimos años. En los años 2019-2020 los valores casi se igualan.



Fuente: INE. Elaboración propia.



Fuente: INE. Elaboración propia.

En cuanto a la estructura de la población, se aprecia una base ancha, con niveles superiores a los niveles provinciales, especialmente en el sexo masculino. A partir de la edad de 50 años, en ambos sexos, se registra un aumento de habitantes.
En los grupos de edad más longevos, el sexo femenino es más numeroso que el masculino.

Además, si se suman los habitantes a partir de 75 años, se obtiene una cifra de 717 personas.

A.11. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y SU GRADO DE CUMPLIMIENTO

A.11.1. PLAN TERRITORIAL

No se encuentra vigente ninguna herramienta de ordenación territorial.

A.11.2. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Las primeras **normas subsidiarias** de Guareña fueron redactadas por D. Julián López-Lago Romero y recibieron la aprobación definitiva en marzo de 1980, siendo publicadas en el BOP de la Provincia del 23/04/1980. Publicación en BOP de la aprobación definitiva
Dichas normas se confeccionaron de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
Estuvieron en vigor hasta el 13/04/1989, fecha en que fueron sustituidas por la primera Revisión. Las actuaciones realizadas en este periodo 1980/1989 se analizarán en el marco de estas NNSS iniciales, en el caso de que resultase necesario para el correcto entendimiento de la situación actual.

Las NNSS de 1980 fueron revisadas completamente por D. Amador Fernández Dávila y esta revisión fue aprobada definitivamente en febrero de 1989, siendo publicada en el BOP de la provincia el 13/04/1989. Publicación en BOP de la aprobación definitiva
Por su parte, esta Revisión estuvo en vigor desde abril de 1989 hasta el 29/03/2001, en que fue aprobada una segunda revisión.

La segunda revisión de las NNSS se aprobó definitivamente el 28/06/2000, encargada a la Empresa ALTAIS, S.L., con D. Antonino Antequera Regalado como director del equipo redactor.
La publicación se produjo en el DOE del 29/03/2001. Publicación en DOE de la aprobación definitiva.

La segunda revisión, por tanto, ha estado en vigor desde el 29/03/2001 hasta hoy, si bien se ha visto sometida a 29 modificaciones puntuales. De estas modificaciones, únicamente forman parte del Refundido actual las siguientes:

NNSS.R-002.M-001: Mod. nº1: modif. retranqueo existente en Ordenanzas que regulan S.U. en su zona 4. Manuel Sánchez Castillo

NNSS.R-002.M-003 Modif. trazado viales en área 'API P.P. El Rollo', en zona colindante a Ctra. Don Benito-Mérida Manuel Sánchez Castillo

NNSS.R-002.M-005: Reforma articulado del SNU Protección Agropecuaria y Forestal, para implantación nuevos usos. ANTONIO ANTEQUERA REGALADO

NNSS.R-002.M-006 Mod. puntual nº 4, consistente en modificar el art. 14.3, párrafo cuarto. SIERRA VELAZQUEZ, JOSE BENITO

NNSS.R-002.M-007 reclasificación terrenos, de SNUP a Suelo Urbanizable, de parcelas 14 y 16 del Polígono 6. CARRIZOSA DE LA CRUZ, ROSA MARÍA

NNSS.R-002.M-008 consistente en la ampliación UE-12, mediante reclasificación de SNU y corrección de errores en superficies asignadas a la misma ANTONIO ANTEQUERA REGALADO

NNSS.R-002.M-009 modificar la delimitación de la UE-5 y corrección errores en cuantificación de superficies. ANTONIO ANTEQUERA REGALADO

NNSS.R-002.M-021 modificar condiciones parcela mín. en la zona 8 'Ind. Aislada', previstas en art. 22.2 ALTAIS, S.L./JOSE BENITO SIERRA

NNSS.R-002.M-023 consiste división S.A.U.-1 en dos sectores S.A.U.1-A y S.A.U.1-B JOSE BENITO SIERRA VELAZQUEZ

NNSS.R-002.M-025 Reclasif. SNUEP (tipo 2) a S.U. industrial, creando U.E.-18, para ampliación inst IGNACIO MUÑOZ CASTILLO

NNSS.R-002.M-026 reclasif. SAU y SNUP a SUNC uso residenc terrenos junto ctra. BA-V-6042 IGNACIO MUÑOZ CASTILLO

NNSS.R-002.M-028 consistente en establecer una nueva Unidad de Ejecución, E 1.1, dentro de la UE-1, y la inclusión de la categoría 14 de la actividad industrial en grado 2 en el suelo industrial aislado SU-8 OGESA, S.L.

NNSS.R-002.M-029 consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable con Protección Agropecuaria y Forestal (SNUP-1) a Suelo Urbanizable de uso industrial de terrenos pertenecientes a las parcelas 177 y 220 del polígono 520, creándose la Unidad de Actuación nº 20 ÁLVARO VÁZQUEZ MORENO

De las 332 páginas que tienen las normas urbanísticas del refundido, sesenta han sido modificadas al menos una vez, e incluso alguna, como la 207, ha sido modificada hasta en cuatro ocasiones, lo que da una idea del movimiento que ha habido en torno a la actuación urbanística desde 2001.

En cuanto al documento de Catálogo, no se ha modificado ninguna de sus páginas.

A.11.3. ANÁLISIS DEL REFUNDIDO ACTUAL DE LA SEGUNDA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Así como la normativa se encuentra correctamente refundida, no existen planos de las NNSS que recojan todas las modificaciones aprobadas, de modo que existen divergencias, especialmente en torno a la UE-19.

En cuanto a la normativa refundida, cuenta con 356 hojas, de las que algunas han sido añadidas por modificaciones, puesto que la última página del documento marca un 332.

A.11.4. GESTIÓN Y DESARROLLO DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

Originariamente, en la revisión de 2001 de las NNSS se había previsto una serie de desarrollos urbanísticos tanto en el seno de los núcleos urbanos como mediante suelo apto para urbanizar, que hoy en día se llama urbanizable. También se previó un Plan Especial de Reforma Interior. A lo largo de estos veinte años de vigencia se han desarrollado algunos; otros se han subdividido, y también se han añadido nuevos.

> *Los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o de Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones u otras obligaciones que le hubieran sido asignadas.*

A.11.5. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Plan Parcial del SAU nº 20 (integrante de un programa de ejecución)

BA/028/2014	**07/04/2014**	**NNSS.R-002.PP-002**	**Guareña**	**Vigente**

A.11.6. ESTUDIOS DE DETALLE

Según una práctica muy extendida, se ha recurrido al uso del Estudio de Detalle para modificar la ordenación detallada y para dividir unidades de ejecución.

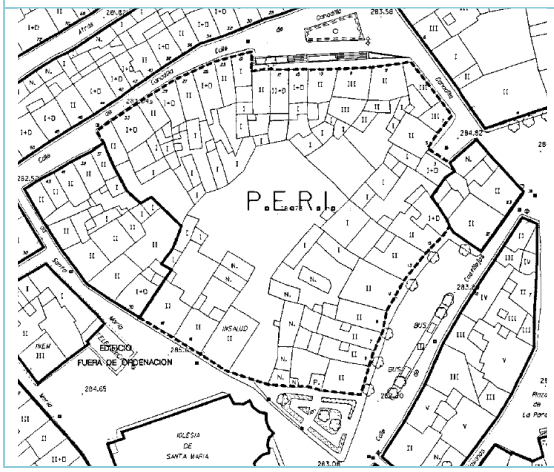
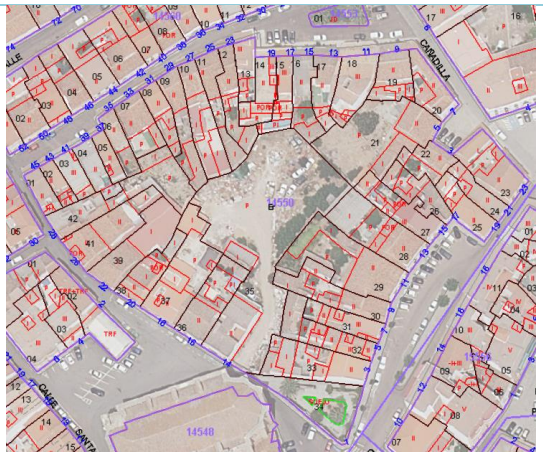
NÚM	NOMBRE	OBSERVACIONES
1	-	-
2	E.D. de la Unidad de Ejecución nº 14	Vigente.
3	E.D. solar sito C/ Dámaso Fdez. del Pozo y Avda. Constitución	-
4	E.D. delimitación de la U.E. nº 11 en tres Unidades (U.E. 11A-11B-11C) (integrante Prog. Ejecución)	Vigente.
5	-	-
6	Estudio de Detalle, para restablecer alineaciones en la manzana 15.597 situada entre calle alcornoque, camino de Valdetorres y ctra. de D. Benito dentro del sector SU4 de las NN.SS	Vigente.
7	Estudio de detalle que tiene como objeto la ordenación de volúmenes de la parcela sita en la calle Alberquilla núm. 54, sin que se produzca aumento de la edificabilidad y ocupación	-

A.11.7. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

	PROGRAMA DE EJECUCION
0004/2013	PROGRAMA DE EJECUCION DE LA UA UE-18
0005/2009	P.E. UE-11 (Residencial)
012/2014	P. E. de la UE 1.1 de las NNSS (Industrial)
0015/2013	Programa de ejecución de la UE 19
0016/2014	P. E. del SAU nº 20 de las NNSS
0020/2008	P.E. de la UE nº 6
0022/2007	PROGRAMA EJECUCION UE-17 USO INDUSTRIAL
0039/2008	P. E. del PP Alondéjar
0041/2008	P. E. del SAU 1A "la est. ferr"

A.11.8. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

NOMBRE	OBJETIVOS DE LAS NNSS	OBSERVACIONES
PERI "Santa María"	Estudio pormenorizado del ámbito de ordenación de este espacio de centro de Guareña, con el objetivo de proponer la solución más adecuada para su reordenación espacial.	Sin desarrollar. Existe un Plan Especial con aprobación inicial del 25/01/2018. Actuaciones completadas. Se ha instalado un aparcamiento público municipal.

PLANO NNSS	ORTOFOTO Y CATASTRO ACTUAL
	

CONCLUSIONES
Al tratarse de una zona completamente consolidada, se trataría sencillamente de suelo urbano. En el PGM se reflejará como viario.

A.11.9. UNIDADES DE EJECUCIÓN

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE1	Núcleo Guareña.	Pese a encontrarse clasificado como suelo urbano, no partía de la base de ninguna urbanización previa. Fue desgajada una parte, que pasó a llamarse UE1-1 (ver más adelante). La presente mantuvo el nombre. No cuenta con programa de ejecución.
NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE 1-1	Núcleo Guareña. Extremo nordeste.	Fue desgajada de la UE-1 mediante la modificación NNSS.R-002.M-028. Cuenta con programa de ejecución. La actividad urbanizadora está incoada, sin terminar. La parcelación aparece reflejada en el catastro actual.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE2	Núcleo Guareña.	Pese a encontrarse clasificado como suelo urbano, en 2001 no partía de la base de ninguna urbanización previa. Sin desarrollar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE3	Núcleo Guareña. Extremo norte.	Ejecutada materialmente mediante proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE4	Núcleo Guareña. Extremo norte. Oeste de la Calle Alcornoque	Sin desarrollar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE5	Núcleo Guareña. Extremo norte.	Existían edificaciones en 2001, aunque no había urbanización completa Se han acometido obras públicas por las que se dotó de todas las instalaciones y está en uso.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE6	Núcleo Guareña. Extremo noroeste.	Cuenta con programa de ejecución mediante el cual, además, se modificaba la ordenación detallada. Se estableció un plan de dos etapas, de las cuales la primera está parcialmente ejecutada, mientras que la segunda no cuenta con actividad urbanizadora. En la segunda etapa ya existían edificaciones al menos en 1998, según imagen del SIG oleícola.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE7	Núcleo Guareña. Extremo oeste.	Se trata de una unidad de ejecución compleja, con muchas edificaciones anteriores a las NNSS. No cuenta con programa de ejecución.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE8	Núcleo Guareña. Extremo oeste.	Se había definido en una zona que ya contaba con edificaciones y viarios, para dotar de una urbanización completa. No cuenta con programa de ejecución.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE9	Núcleo Guareña. Extremo oeste. Carretera BA-604, y entre ésta y el Depósito Municipal de Agua	Esta unidad de ejecución, muy extensa, resulta muy compleja por contener zonas residenciales, industriales y agropecuarias. No cuenta con programa de ejecución.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE10	Prolongación de Avenida de la Constitución	La manzana podría haber sido consolidado como suelo urbano consolidado en las NNSS. Sin embargo, la propuesta de nuevos viarios aumentó la edificabilidad por la limitación del fondo edificable que las mismas se establecía. Por otro lado, se ha aprobado el programa de ejecución con plan parcial (adecuado a LOTUS) de modo simultáneo a la redacción del PGM.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE11	de la Carretera BA-604 y en la prolongación de la Avenida de la Constitución	Fue dividida en tres por medio de un Estudio de Detalle. Se ejecutó la parte 11.B mediante programa de ejecución. La parte 11.a desde el inicio no había precisado obras de urbanización y reparcelación. En cambio, la parte 11.C sí las precisa.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE12	Al Sur del casco urbano, junto a la confluencia entre C/ Pilar y Avda. Constitución	Se amplió y dividió en dos mediante modificación de las NNSS, 12 y 12bis. Ninguna de las dos cuenta con programa de ejecución. No obstante, se encuentran en distinta situación y no deben resolverse en conjunto.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE13	Confluencia entre las calles Luis Chamizo, Alberquilla, Hernán Cortés	La unidad surge como respuesta a una parcelación interior a una manzana, anterior a las NNSS. En esta unidad no era preciso más que acondicionar un viario interior y no se habían previsto cesiones dotacionales, aunque suponía un incremento de aprovechamiento. Por otro lado, el viario era el resultado de una parcelación, y aún hoy es de titularidad privada. No cuenta con proyecto de compensación ni programa de ejecución.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE14	Situada en el polígono 42, en la entrada al casco urbano por la carretera C-432.	Cuenta con programa de ejecución, proyecto de urbanización y reparcelación. La urbanización se encuentra sin terminar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE17	Extremo este.	Ejecutada según planeamiento

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE18	Extremo este.	En estos terrenos ya se encontraba una industria química desde 1982 en suelo no urbanizable. Mediante la modificación NNSS.R-002.M-025 Reclasif. SNUEP (tipo 2) a S.U. industrial, creando U.E.-18, se previó la ampliación de la industria. Se hizo programa de ejecución y proyecto de urbanización. Únicamente falta por acondicionar los terrenos dotacionales, para los que el ayuntamiento se propone ocupar también el espacio destinado a zona verde. Esta tarea se realizará mediante cambio por otra zona de mayor entidad, que va a pasar a suelo urbano.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
UE19	Al sur. Salida por carretera hacia Cristina.	Se había definido mediante Modificación puntual, por la que se ampliaba el suelo urbano. Cuenta con programa de ejecución y la parcelación está hecha. Sin embargo, no se ha ejecutado materialmente la ordenación.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
SAU20	Al noreste, en discontinuidad con el núcleo actual.	Cuenta con programa de ejecución, y la urbanización se encuentra terminada.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
EL ROLLO II	Norte, junto a la EX – 105.	Sin ejecutar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
EL PILAR	Sur del núcleo urbano, calle El Pilar.	Sin ejecutar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
INDUSTRIAL LA ESTACIÓN	Junto a la estación de ferrocarril	Sin ejecutar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL LA ESTACIÓN	Junto a la estación de ferrocarril	Sin ejecutar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
LAS GAMITAS	Noreste del término municipal.	Sin ejecutar.

NOMBRE	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
MONDÉJAR	Junto al núcleo de Torrefresneda.	Sin ejecutar

A.11.10. CONCLUSIONES SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE LAS NNSS

CONCLUSIONES SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE LAS NNSS
UE-1: Se estudiará su nuevo diseño en conjunto con las otras zonas sin ejecutar.
UE-1.1: Se consignará como planeamiento en ejecución y la urbanización materializada se reflejará en los planos del PGM.
UE-2. Se estudiará su nuevo diseño en conjunto con las otras zonas sin ejecutar.
UE-3: Se tratará como el resto del suelo urbano con la condición de solar.
UE-4: Se recortará su alcance para dejarla mejor insertada en la silueta del núcleo urbano y favorecer conexiones futuras.
UE-7: Se extraerá la zona ya consolidada y del resto se reconsiderará su diseño en función de las zonas adyacentes.
UE-6: La etapa 1 se indicará como planeamiento en ejecución. La etapa 2 se tratará como otras zonas del núcleo urbano con preexistencias que precisan pocas obras públicas.
UE-7: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias.
UE-8: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias. Su diseño estará muy relacionado con el de las zonas vecinas.
UE-9: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias. Su diseño estará muy relacionado con el de las zonas vecinas.
UE-10: En el PGM esta zona se indicará como planeamiento en ejecución.
Las 11.A y 11.B se considerarán como terminadas, mientras que la 11.C precisará constituir todo o parte de un nuevo sector.

UE-12: En la 12 no se va a precisar una transformación urbanística, porque no se habían previsto incrementos de edificabilidad con respecto a la situación anterior a las NNSS. Por tanto, tampoco se requerían cesiones dotacionales en la 12. Únicamente se precisaba acondicionar un viario antiguo, al que solo le faltaba pavimento y alumbrado público. En cambio, la 12 bis era una ampliación de suelo urbano, que constituía una auténtica transformación urbanística y se habían previsto cesiones dotacionales homologadas a la LSOTEX. Se ha producido la parcelación y edificación de la parte que da frente a un camino. Para solventar esta situación, será precisa una transformación urbanística.
UE-13: se va a precisar una transformación urbanística mediante actuación simplificada de reforma, como se establece en el artículo 81.2.b. de la LOTUS
La UE-14 se reflejará como planeamiento en ejecución, al igual que su vecina UE-6.
UE-17: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-18: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-19: Existen dos posibilidades: reflejarlo como planeamiento en ejecución o que el ayuntamiento realice una actuación aislada de ejecución sobre el espacio que queda ya catalogado como viario, repercutiéndose el coste a los propietarios finales.
SAU-20: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
PP EL ROLLO II: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
PP El Pilar: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
PI ESTACIÓN: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
RESIDENCIAL ESTACIÓN: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación, o bien su consideración como asentamiento en suelo rústico.
GAMITAS: Se reconsiderará su diseño y su ORDENACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.
MONDÉJAR: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.

A.12. ESTUDIO DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO

De los tres asentamientos residenciales en suelo rústico estudiados en el término municipal de Guareña, dos se podrán ordenar en este PGM como Asentamientos en Suelo Rústico, aparentemente viables. Estos son:

- La Estación.
- Cerro de Chamizo.

En cambio, Las Gamitas, se tendrá que ordenar de una estas dos maneras: como suelo urbanizable, como ya lo clasificaban las Normas Subsidiarias o como sector de suelo urbanizable, que es la situación actual.

A.13. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD EN LAS NNSS

Se ha estudiado el estado actual, que es el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta ahora en Guareña.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la ley en lo relativo a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social, en este PGM se observan los siguientes criterios:

A.13.1. INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN CADA NÚCLEO POR SEPARADO Y DE FORMA AGREGADA

USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES			
	ESTADO ACTUAL DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES. NÚCLEO GUAREÑA.	2021 Superficie de Suelo (m2)	Asimilable al sistema:
1	Escuela de Educación Infantil de San Ginés	725,67	E S Local
2	Colegio de Nuestra Señora de los Dolores	1.969,29	E Privado
3	C.E.I.P. San Gregorio	12.155,51	E S General
4	I.E.S. Eugenio Frutos	11.001,24	E S General
5	Parque de San Ginés	15.175,59	ZV S General
6	Plaza de Ramón y Cajal	1.700,15	ZV S Local
7	Plaza de Federico García Lorca	2.170,24	ZV S Local
8	Parque Infantil- Calle Arroyo	520,14	ZV S Local
9	Parque Infantil - 8 de Marzo	3.480,13	ZV S Local
10	Jardín - Calle San Ginés	271,61	ZV S Local
11	Jardín - Calle Medellín	578,32	ZV S Local
12	Jardín - Calle Nuestra Señora de Guadalupe	3.033,27	ZV S Local
13	Jardín - Carretera Don Benito	2.669,16	ZV S Local
14	Jardín - Calle Miguel Hernández	1.310,36	ZV S Local
15	Jardín - Carretera Manchita	1.490,65	ZV S Local
16	Jardín - Calle Antonio Machado	1.105,08	ZV S Local
17	Jardín - Medianas Calle Tras San Roque	6.600,48	ZV S Local
18	Centro Sociocultural San Ginés	1.481,30	E S General
19	Casa de la Cultura	1.079,14	E S General
20	Biblioteca Municipal Eugenio Frutos	446,79	E S General

USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES			
	ESTADO ACTUAL DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES. NÚCLEO GUAREÑA.	2021 Superficie de Suelo (m2)	Asimilable al sistema:
21	Hogar del Pensionista	274,03	E S Local
22	Caseta Municipal	2.619,90	E S Local
23	Complejo Polideportivo - Campo de Fútbol	47.673,43	E S General
24	Pistas Deportivas - Junto a Polideportivo "La Encina"	2.006,92	E S General
25	Pabellón Polideportivo cubierto "La Encina"	1.937,72	E S General
26	Ayuntamiento	563,94	E S General
27	Plaza de España	1.628,74	E S General
28	Espacio de Creación Joven	3.044,50	E S Local
29	Estación de Autobuses	1.266,31	E S General
30	Cuartel de la Guardia Civil	2.347,09	E S General
31	Almacenes Municipales (Antiguo Matadero)	863,06	E S Local
32	Naves y Almacenes Municipales	2.174,08	E S Local
33	Solar	615,41	E S Local
34	Báscula Municipal	55,21	E S Local
35	Mercado de Abastos	576,28	E S General
36	Recinto Ferial	8.298,68	E S General
37	Centro Residencial y de Día de Mayores	2.926,04	E S General
38	Centro de Salud de Guareña	2.718,63	E S General
39	Local de Protección Civil	273,52	E S Local
40	Tanatorio y Sala Velatorio	2.791,21	E Privado
41	Cementerio Municipal de Guareña	11.254,55	General
42	Iglesia de Santa María	1.348,37	E Privado
43	Iglesia de San Gregorio	324,30	E Privado

D1	SUPERFICIE DESTINADA A SG DOTACIONAL EN GUAREÑA	102.460,44	m2 suelo
D2	SUPERFICIE DESTINADA A SL DOTACIONAL EN GUAREÑA	9.919,69	m2 suelo
D3	SUPERFICIE DESTINADA A SG ZONAS VERDES GUAREÑA	16.804,33	m2 suelo
D4	SUPERFICIE DESTINADA A SL ZONAS VERDES GUAREÑA	24.929,59	m2 suelo
D5	SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EXCLUSIVAMENTE PÚBLICAS Y ZONAS VERDES EN EL NÚCLEO GUAREÑA	160.112,85	m2 suelo
D6	SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES PRIVADAS EN EL NÚCLEO GUAREÑA	6.433,16	
D7	SUPERFICIE TOTAL DEDICADA A DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y ZONAS VERDES EN EL NÚCLEO GUAREÑA	166.546,01	m2 suelo

	ESTADO ACTUAL DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES. NÚCLEO TORREFRESNEDA.	Superficie de Suelo (m2)	Asimilable al sistema:
44	C.E.I.P. Nuestra Señora de Fátima	2.431,38	Local T
45	E.E.I. de Torrefresneda	613,86	Local T
46	Avenida de las Palmeras	14.991,52	Local T

47	Parque de la Esperanza	2.465,19	Local T
48	Plaza de San Martín	515,11	Local T
49	Parque Infantil	692,33	Local T
50	Parque - Calle Tavira	854,09	Local T
51	Parque - Calle Serrano	2.353,98	Local T
52	Hogar del Pensionista	366,58	Local T
53	Pista Deportiva	1.270,66	Local T
54	Casa Consistorial	292,73	Local T
55	Báscula Municipal	67,61	Local T
56	Caseta Municipal	385,67	Local T
57	Casa Médico	149,49	Local T
58	Cementerio de Torrefresneda	1.720,61	Local T
D8	SUPERFICIE DEDICADA A SL DOTACIONAL NÚCLEO TORREFRESNEDA	29.170,80	m2 suelo
D9	SUPERFICIE DEDICADA A SL ZONAS VERDES TORREFRESNEDA	21.872,22	m2 suelo
D10	SUPERFICIE DEDICADA USO DOTACIONAL Y ZONAS VERDES NÚCLEO TORREFRESNEDA	51.043,02	m2 suelo

D9	SUPERFICIE TOTAL DEDICADA A DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y ZONAS VERDES EN AMBOS NÚCLEOS	217.589,04	
D10	SUPERFICIE TOTAL DEDICADA A DOTACIONES EXCLUSIVAMENTE PÚBLICAS Y ZONAS VERDES EN AMBOS NÚCLEOS	211.155,87	

CÁLCULO DE LOS VALORES ACTUALES DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Los valores actuales para realizar el cálculo son:

ESTADO ACTUAL	Columna1
Superficie del suelo urbano (ha) Guareña	195,81
Superficie del suelo urbanizable (ha) Guareña	16,14
Habitantes núcleo Guareña	6501
Habitantes núcleo Torrefresneda	387
Superficie del suelo urbano (ha) Torrefresneda	23,85

NÚCLEO GUAREÑA

TIPO DE INDICADOR	NÚM O CÓDIGO	NOMBRE	NUMERADOR	DENOMINADOR	INDICADOR RESULTANTE ESTADO ACTUAL	ESTÁNDAR MÍNIMO LOTUS	ESTÁNDAR OBJETIVO LOTUS	UNIDADES
DENSIDAD	DP	Densidad de población	6501	195,81	33,20	-	65	Hab/ha suelo urbano
"	DV	Densidad de viviendas	4000	195,81	20,43	20	50	Viv/ha suelo urbano
ZONAS VERDES	ZVG	Zonas verdes del sistema general	16.804,33	6501	2,58	5		M2 suelo/hab
"	ZVL	Zonas verdes del sistema local	24.929,59	6501	3,83	5		M2 suelo/hab
DOTACIONES PÚBLICAS	SDG	Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general	102.460,44	6501	15,76	6,1		M2 suelo/hab
"	SDL	Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local	9.919,69	6501	1,53	1,6		M2 suelo/hab

NÚCLEO TORREFRESNEDA

TIPO DE INDICADOR	NÚM O CÓDIGO	NOMBRE	NUMERADOR	DENOMINADOR	ESTÁNDAR RESULTANTE ESTADO ACTUAL	ESTÁNDAR MÍNIMO LOTUS	ESTÁNDAR OBJETIVO LOTUS	UNIDADES
DENSIDAD	DP	Densidad de población	387	23,85	16,23	-	45	Hab/ha suelo urbano
"	DV	Densidad de viviendas	300	23,85	12,58	10	40	Viv/ha suelo urbano
ZONAS VERDES	ZVL	Zonas verdes del sistema local	21.872,22	387	56,52	5	-	M2 suelo/hab
DOTACIONES PÚBLICAS	SDL	Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local	29.170,80	387	75,38	1,6	-	M2 suelo/hab

Los campos señalados en rojo significan incumplimientos.

CONCLUSIONES SOBRE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA DEL ESTADO ACTUAL

Núcleo Guareña:

- Los valores de densidad de población (DP) y densidad de viviendas (DV) presentan valores por encima de los estándares mínimos, pero debajo de los objetivos marcados en la LOTUS.
- Los indicadores de zonas verdes del sistema general por habitante (ZVG) y zonas verdes del sistema local por habitante (ZVL) presentan valores por debajo del estándar mínimo de la LOTUS, siendo en torno a la mitad.
- En cambio, el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general (SDG) casi triplica el estándar mínimo de la LOTUS.
- A la vez, el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local (SDL) se encuentra ligeramente por debajo del estándar mínimo de la LOTUS, aunque sería fácilmente compensable mediante un cambio de sistema de algún elemento.

Núcleo Torresfresneda:

- Los valores de densidad de población (DP) y densidad de viviendas (DV) presentan valores por debajo de los objetivos marcados en la LOTUS.
- Los indicadores de zonas verdes del sistema local por habitante (ZVL) y el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local (SDL) presentan valores muy por encima del estándar mínimo de la LOTUS, no siendo necesario ningún incremento.

A.13.2. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD:

a) Las inversiones en infraestructuras que afecten a los sistemas de comunicaciones darán prioridad a la implantación y mejora de los transportes públicos.

b) Los modelos territoriales y urbanos, así como los criterios de urbanización que establezcan, favorecerán frente a los desplazamientos motorizados en medios individuales privados, por este orden, los siguientes:

1.º Los desplazamientos peatonales y ciclistas.

2.º El transporte público, de cualquier clase.

3.º El transporte colectivo, público o privado.

Para ello, los sistemas generales urbanos de nueva creación, deberán contener secciones que incluyan al menos los tres niveles anteriores. En los cascos históricos donde la trama no permita desarrollar el primer y segundo nivel en condiciones de accesibilidad, se favorecerán las calles peatonales frente a las rodadas.

Los sistemas viarios locales y generales se consideran dotaciones públicas que deben ser cedidas en la ejecución de nuevos desarrollos. Las playas de aparcamiento podrán computarse como dotaciones, si así lo justifica el planeamiento.

c) Deberán realizar estudios de movilidad adecuados a las condiciones de sus respectivos ámbitos cuyas conclusiones deberán motivar las determinaciones sustantivas de ordenación. Entra éstas incluirán medidas de impulso de los caminos escolares con movilidad sostenible y autonomía.

El análisis de los caminos escolares incluirá distancias, trayectos y conexiones a los centros educativos, localización de los puntos negros y medidas para su solución, e informe de la policía local sobre su idoneidad desde el punto de vista de la seguridad.

d) Fomentarán los aparcamientos disuasorios para vehículos a motor, situados en la periferia y corona urbana, que conecten con el transporte público interurbano y urbano, o bien permitan desplazamientos a los centros y recorridos periféricos no motorizados con distancias asumibles. Asimismo, debe existir dotación de plazas de aparcamiento accesible próximas a los lugares y edificios de interés.

e) Fomentarán las reservas de aparcamiento en espacios privados frente a la ocupación del espacio público.

f) Establecerán las medidas de índole normativa y material precisas para lograr en su ámbito de actuación la accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos establecidos legalmente con carácter de mínimos para los edificios de titularidad pública y privada, los equipamientos, las infraestructuras, los servicios y el transporte público.

g) Los costes de ampliación o refuerzo de los servicios y sistemas generales del núcleo de población, y también los de carácter local, que se vean afectados en su capacidad o funcionalidad por nuevos desarrollos o cambios urbanos se imputarán a éstos y habrán de contemplarse, necesariamente, como un gasto más de urbanización en los instrumentos de ejecución y gestión de los planes parciales o especiales que constituyan su objeto, con los límites establecidos en la Ley.

h) Fomentarán el acceso universal de calidad adecuada a las redes de telecomunicaciones. A tal efecto, los Planes Territoriales darán cuenta de la cobertura y otras características de las diferentes modalidades y redes de su ámbito y adoptarán las medidas que quepan para su mejora, de lo cual darán cuenta.

i) El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

k) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

l) Se realizará la integración entre sí del transporte público, con la posibilidad de introducir la bicicleta y carros para bebés y menores en los medios de transporte público siempre y cuando no se interfiera en el funcionamiento habitual de los mismos, tendiendo, en cualquiera de los casos, a que las flotas y vehículos vayan incorporando espacios para guardarlas, en su renovación.

A.14. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.14.1. SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL

El término municipal de Guareña está localizado en la zona central de la provincia de Badajoz, en la comarca de Vegas Altas.

El principal río que lo atraviesa es el Guadiana, seguido del Búrdalo, Zújar y Guadamez. También abundan charcas, fuentes y pozos. Además, junto a Guareña está el embalse de san Roque, que constituye una zona de recreo con gran potencial.

El término municipal tiene una gran extensión (238,34 Km^2) y cuenta con 6.888 habitantes en la actualidad (padrón 2020), lo que arroja una densidad de 29 habitantes por kilómetro cuadrado.

El núcleo principal Guareña se encuentra equidistante entre Mérida (24Km) y de Don Benito a (25 Km), de modo que se origina una cierta dualidad funcional.

En general, el término se caracteriza por presentar una topografía muy suave, entre 250 y 500 msnm.

Geológicamente se encuentra dentro de la zona centroibérica del macizo Hespérico, con un predominio de arenas y arcillas, seguidas de granitos y pizarras.

En el término municipal predominan los suelos aptos para la agricultura.

En cuanto al clima se encuadra dentro de Mesomediterráneo, con sequía estival e invierno suave.

El regadío cubre una muy importante parte del término municipal.

Series vegetales asociadas: series de encinares y alamedas de ribera y de regadío

El término es una zona de importante interés faunístico: aves, peces, anfibios, reptiles y mamíferos, muchos de ellos de especies amenazadas de Extremadura.

Usos agrícolas: El uso predominante es el regadío, seguido del olivar y cultivos anuales.

Áreas medioambientalmente protegidas: En el término municipal, una superficie 10,65 km^2 se encuentra ocupada por algún espacio protegido perteneciente a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, (3,8% del total). Estas afecciones procedentes de la ordenación medioambiental serán directamente aplicables a esa importante proporción del suelo que ordena este PGM.

El paisaje del TM está dominado por las cuencas sedimentarias y vegas, con históricas llanuras de inundación junto al Guadiana y sus afluentes. Se encuentra también representada la penillanura con cultivos y dehesas, al sur del núcleo principal. Por último, las sierras completan las unidades de paisaje.

A.14.2. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Incendios forestales: Presenta un riesgo de incendio forestal II, en escala de I a IV.

Erosión: no constituye un riesgo especialmente importante en este territorio por la ausencia de pendientes elevadas

Inestabilidad de laderas: no se dan pendientes elevadas que, junto a la presencia de agua y materiales erosionables, pueda ocasionar inestabilidad de laderas

Riesgo sísmico: el riesgo sísmico es menor que IV, como se recoge en el PLASISMEX.

Riesgo de inundación: el riesgo de inundación afecta a toda la zona de policía de cauces, a 100 metros a cada lado de los cursos de agua.

Arcillas expansivas: Torrefresneda se encuentra en la zona de riesgo moderado a alto.

Guareña, por su parte, presenta al norte del núcleo una zona de riesgo también moderado a alto, en la que se incluye la actual zona urbanizable de la Estación de FFCC.

El Cerro Chamizo se encuentra en una zona de recubrimientos arcillosos, mientras que las Gamitas no se ve afectada.

Por carreteras y ferrocarril: se marca la afección como zona también de riesgo.

SUSTANCIAS PELIGROSAS:

Los polígonos industriales presentan peligro por estas sustancias.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA:

Los núcleos urbanos y la iluminación de los nudos en la autovía constituyen las principales fuentes de contaminación lumínica.

A.14.3. INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

CARRETERAS: No se precisan variantes de población en los núcleos urbanos.

MOVILIDAD INTERRURBANA: Dos núcleos urbanos con falta de conexión entre ellos. Torrefresneda acude a la vecina Santa Amalia o directamente a Mérida.

A.14.4. BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO

Existen 2 **Bienes de Interés Cultural declarados**, 17 elementos del **Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, 10 elementos del Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura y 44 yacimientos de la Carta Arqueológica de Extremadura, destacando el Turruñuelo.**

Además, el catálogo de las NNSS anteriores consta de 39 elementos.

A.14.5. AFECCIONES SECTORIALES

Se han identificado y grafiado las afecciones debidas a: Cauces, carreteras, vías férreas, yacimientos arqueológicos, parque natural y red Natura 2000.

A.14.6. POBLACIÓN

Los datos de densidad de población son inferiores a los de la media provincial y autonómica. Especialmente dramático resulta el caso de Torrefresneda, donde no solo se tiene una densidad de habitantes de derecho muy baja, sino que, además, muchos de los empadronados residen en la vecina santa Amalia, pues el núcleo urbano actual está vaciándose a pasos agigantados.

A.14.7. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Resulta llamativo que la población masculina ha sido más numerosa que la femenina. En los últimos años se han ido acercando hasta que en 2020 casi se igualan.

En cuanto a la tercera edad, en cambio, la población femenina casi duplica a la femenina.

Además, si se suman los habitantes a partir de 75 años, se obtiene una cifra de 717 personas.

La actual residencia de mayores cuenta con 60 plazas, con lo que se concluye que será necesario ampliar o construir una nueva para las personas que irán envejeciendo en los próximos años.

Considerando que la longevidad de las mujeres es mayor, se concluye que hay un elevado número de estas (y también los varones) que necesitan ya una solución para los últimos años de sus vidas.

A.14.8. SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA ANTERIOR

GRADO DE EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS

CONCLUSIONES SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE LAS NNSS
UE-1: Se estudiará su nuevo diseño en conjunto con las otras zonas sin ejecutar.
UE-1.1: Se consignará como planeamiento en ejecución y la urbanización materializada se reflejará en los planos del PGM.
UE-2. Se estudiará su nuevo diseño en conjunto con las otras zonas sin ejecutar.
UE-3: Se tratará como el resto del suelo urbano con la condición de solar.
UE-4: Se recortará su alcance para dejarla mejor insertada en la silueta del núcleo urbano y favorecer conexiones futuras.
UE-7: Se extraerá la zona ya consolidada y del resto se reconsiderará su diseño en función de las zonas adyacentes.
UE-6: La etapa 1 se indicará como planeamiento en ejecución. La etapa 2 se tratará como otras zonas del núcleo urbano con preexistencias que precisan pocas obras públicas.
UE-7: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias.

UE-8: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias. Su diseño estará muy relacionado con el de las zonas vecinas.
UE-9: La zona que precisa una transformación urbanística se incluirá en uno o varios sectores, mientras que la que ya estaba en uso y tiene todos los servicios no precisa más actuaciones que las edificatorias. Su diseño estará muy relacionado con el de las zonas vecinas.
UE-10: En el PGM esta zona se indicará como planeamiento en ejecución.
Las 11.A y 11.B se considerarán como terminadas, mientras que la 11.C precisará constituir todo o parte de un nuevo sector.
UE-12: Zonas muy diferentes entre sí. Se subdividirá de distinta manera.
UE-13: se va a precisar una transformación urbanística mediante actuación simplificada de reforma, como se establece en el artículo 81.2.b. de la LOTUS
La UE-14 se reflejará como planeamiento en ejecución, al igual que su vecina UE-6.
UE-17: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-18: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-19: Existen dos posibilidades: reflejarlo como planeamiento en ejecución o que el ayuntamiento realice una actuación aislada de ejecución sobre el espacio que queda ya catalogado como viario, repercutiéndose el coste a los propietarios finales.
SAU-20: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
PP EL ROLLO II: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
PP El Pilar: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
PI ESTACIÓN: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
RESIDENCIAL ESTACIÓN: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación, o bien su consideración como asentamiento en suelo rústico.
GAMITAS: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.
MONDÉJAR: Se reconsiderará su diseño y su inclusión en uno o varios sectores de la ordenación.

SOBRE LA PREPONDERANCIA DEL USO INDUSTRIAL

La presencia industrial en el núcleo de Guareña es alta, y su potenciación servirá como palanca para avanzar hacia la eliminación del paro.

En Torrefresneda no se da esa situación. Sin embargo, su situación junto a la Autovía favorecerá la implantación de instalaciones industriales tanto a un lado como al otro de la misma.

SOBRE LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

Las Gamitas, en el entorno de la Cañada Real Leonesa y la colada A la China, presentaba edificaciones que se podían observar en la foto aérea del primer vuelo americano de 1946. Se barajaron dos alternativas de ordenación: como Asentamiento en Suelo Rústico Genérico o como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional; finalmente se eligió la segunda opción.

En cuanto a la Estación, presenta unos valores adecuados para ordenarlo como asentamiento en suelo rústico residencial.

El Cerro de Chamizo, por último, se ordenará también como asentamiento en suelo rústico residencial.

SOBRE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

Núcleo Guareña:

- Los valores de densidad de población (DP) y densidad de viviendas (DV) presentan valores por encima de los estándares mínimos, pero debajo de los objetivos marcados en la LOTUS.
- Los indicadores de zonas verdes del sistema general por habitante (ZVG) y zonas verdes del sistema local por habitante (ZVL) presentan valores por debajo del estándar mínimo de la LOTUS, siendo en torno a la mitad.
- En cambio, el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general (SDG) casi triplica el estándar mínimo de la LOTUS.
- A la vez, el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local (SDL) se encuentra ligeramente por debajo del estándar mínimo de la LOTUS, aunque sería fácilmente compensable mediante un cambio de sistema de algún elemento.

Núcleo Torresfresneda:

- Los valores de densidad de población (DP) y densidad de viviendas (DV) presentan valores por debajo de los objetivos marcados en la LOTUS.
- Los indicadores de zonas verdes del sistema local por habitante (ZVL) y el suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local (SDL) presentan valores muy por encima del estándar mínimo de la LOTUS, no siendo necesario ningún incremento.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

B.1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

B.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO

El Plan General Municipal del término municipal de Guareña:

1. Establece la ordenación urbanística para la protección del **medio ambiente** tanto de carácter principalmente natural como el más antropizado, conservando los valores que los hacen dignos de ser protegidos para su entrega solidaria a las generaciones venideras, especialmente del parque natural **"Cornalvo"**, las **áreas protegidas** en torno a los ríos **Guadiana, Búrdalo, Zújar y Guadámez**, la **colonia urbana de cernícalo primilla** de Guareña.

2. **Reconoce y ordena** consecuentemente las distintas **categorías del suelo rústico**, en función de sus valores naturales y productivos, así como de su nivel de ocupación humana.

3. **Identifica** las **afecciones sectoriales** (carreteras, cauces, etc.), los **riesgos naturales** (arcillas expansivas etc.) y los **tecnológicos** (vertidos, accidentes etc.), con el objeto de guiar más eficazmente a posibles inversores hacia los suelos más aptos, evitando riesgos para las personas y el medio ambiente.

4. Persigue un incremento de los **niveles de sostenibilidad** ambiental, mejora de la **movilidad** e **igualdad racial y de género**.

5. Define estrategias para la **revitalización** mediante la ordenación de los dos núcleos urbanos existentes, **Guareña y Torrefresneda**:
    - Promueve la **consolidación y colmatación del suelo vacante** en el suelo urbano para elevar la densidad de ambos núcleos urbanos, pues esto hace menos gravosos los servicios públicos (como saneamiento, recogida de basuras, iluminación nocturna) para la municipalidad.
    - **Se propone la expansión** principalmente **industrial** en colindancia con los núcleos para atraer nuevos puestos de trabajo y posibles nuevos habitantes.
    - Se apuesta por la consolidación de la nueva zona **industrial** ya incoada junto a la **estación de ferrocarril**, cerca del núcleo de Guareña.
    - Propone varias alternativas posibles de crecimiento urbano en base a distintas carreteras para crear una **oferta de suelo superior a la demanda** y así frenar la especulación que aún hoy sigue acompañando a las coronas perimetrales de los núcleos, especialmente en Guareña. El discernimiento sobre la elección de estas alternativas se realizará en la fase tanto de evaluación ambiental como de participación ciudadana.
    - En **Guareña**:
        - Propone el acondicionamiento como **parque urbano** del entorno del embalse de **san Roque** como un elemento fundamental para el esparcimiento de la ciudadanía, arbolado y libre de barreras arquitectónicas.

- Detiene el proceso de progresivo soterramiento del **arroyo Guareña** a su paso por el núcleo urbano actual, con el objeto de que, el tramo al aire quede englobado adecuadamente en el gran parque que va del embalse a la depuradora.
- Consolida y potencia los **parques lineales** que discurren por el mismo trazado del arroyo de Guareña y la antigua charca o Alberquilla.
- Adecua su ordenación para facilitar al menos un nuevo gran equipamiento público de **asistencia a personas mayores**, que incluya diferentes modalidades de residencia. Esto beneficiará principalmente a la población **femenina**, que es más longeva.
- Favorece la revitalización del centro mediante la creación de un **eje de calles de servicios públicos y comercio**, que se mezclen con el uso residencial.

o En **Torrefresneda**:
- Hace frente a la enorme despoblación del núcleo mediante la definición de **polígonos industriales** que puedan hacer efecto llamada para nuevas personas.
- Revitaliza el núcleo urbano mediante la propuesta de eliminación de barreras arquitectónicas.

o Propone soluciones para los **puntos conflictivos** para la movilidad rodada y peatonal, así como los puntos peligrosos por razón de género.

6. Establece las medidas para la futura ordenación de los **asentamientos residenciales en el suelo rústico** (Estación, Gamitas y Cerro Chamizo) con diversos Planes disponibles en la ley del suelo de 2018 vigente en la actualidad, para frenar la proliferación de edificaciones clandestinas o ilegales.

OBJETIVOS GENERALES DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO

Los objetivos generales del modelo territorial y urbano son los medios concretos con los que mejorar o paliar los déficits en los apartados estudiados en la memoria informativa y en los estudios específicos de movilidad y de género de este PGM.
La mejora proyectada podrá constatarse mediante la medición de los parámetros asociados a dichos objetivos.

B.1.1.1.1. OBJETIVOS DEL PGM SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
1.1	Protección más efectiva del medio ambiente mediante el incremento del suelo rústico protegido de protección natural	% de superficie del término municipal clasificado como SRPN	-
1.2	Incremento de la oferta de suelo industrial en los núcleos urbanos para evitar las instalaciones innecesariamente dispersas y posibles vertidos y contaminaciones incontrolados.	Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario productivo disponible	14H
1.3	Mejora de las propiedades medioambientales del entorno del embalse de san Roque mediante la sustitución del eucalipto por especies autóctonas.	Superficie repoblada por especies vegetales autóctonas.	-
1.4	Posibilitar la mejora de la salud de la ciudadanía mediante la creación de zonas verdes lineales accesibles	Longitud del mayor recorrido peatonal y accesible en las zonas verdes lineales interconectadas en el núcleo urbano.	14B
1.5	Consecución de más elementos del sistema general supramunicipal de dotaciones, especialmente asistenciales, para disminuir la dependencia de Mérida y Guadiana	Superficie de suelo destinada a SDG supramunicipal.	14C

B.1.1.1.2. OBJETIVOS SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
2.1	Minimizar el riesgo para la construcción por la presencia de las arcillas expansivas mediante la difusión del mapa de riesgos en la exposición pública.		

B.1.1.1.3. **BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO**

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
3.1	Mejorar la gestión del patrimonio con respecto a los niveles alcanzados en las Normas Subsidiarias.	-Número de elementos protegidos -Número de yacimientos en fase activa de estudio.	14N

B.1.1.1.4. **AFECCIONES SECTORIALES**

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
4.1	Mejorar la identificación temprana de las afecciones sobre los terrenos mediante la documentación del PGM con respecto a las NNSS: **Cauces, carreteras, vías férreas, yacimientos arqueológicos, parque natural y red Natura 2000**	-	

B.1.1.1.5. **POBLACIÓN**

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	
5.1	Incremento de la oferta industrial junto al núcleo, en Guareña y sobre todo en Torrefresneda, para atraer empresas y posibles nuevos habitantes.	Suelo industrial colindante a cada núcleo frente a los sectores dispersos.	

B.1.1.1.6. **PERSPECTIVA DE GÉNERO**

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
6.1	Triplicar la oferta residencial en los centros para mayores, en los que la mujer se ve más afectada por su mayor longevidad.	Incremento del suelo destinado a residencias de mayores en el PGM frente a las NNSS.	14C
6.2	Mejorar las condiciones de seguridad en las calles periféricas mediante el	Número de solares sin vallado sobre el total.	14M

	vallado obligatorio de los solares vacíos.		
6.3	Mejora de la iluminación mediante Actuaciones Aisladas en cada núcleo	Longitud total de viarios y caminos sin alumbrado en el suelo urbano.	14R

B.1.1.1.7. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS NÚCLEOS

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
7.1	Revitalizar el núcleo urbano de Guareña mediante la creación y difusión de un eje dotacional y comercial en torno a la plaza de España, completamente accesible y con aparcamientos cercanos	-Nº de plazas de aparcamiento a menos de 100 metros de algún punto del eje. -Superficie urbana cubierta por viario accesible	14J
7.2	Revitalizar el centro de Torrefresneda haciendo accesible la plaza principal y sus edificios dotacionales asociados.	-Nº de plazas de aparcamiento a menos de 100 metros de algún punto de la plaza. -Superficie urbana cubierta por viario accesible	14J
7.3	Colmatar y poner en uso el suelo urbano que antes estaba en unidades de ejecución, mediante la definición de sectores de diferentes tamaños, con usos mezclados.	Superficies máxima, mínima y media de los sectores urbanos. % de sectores residenciales con una elevada tolerancia al uso industrial y terciario compatibles con este.	-
7.4	Mejorar el trazado de los sectores frente a las unidades de ejecución de las NNSS, que se definían partiendo viarios por la mitad longitudinal, pasando a dividirlos por ejes medios de manzana donde se pueda.	-	-

B.1.1.1.8. SOBRE LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
8.1	Atajar la problemática de los asentamientos residenciales en suelo rústico mediante la definición de unos PEOT que acaben con la edificación sin licencia, frente a la inclusión en sectores urbanizables dispersos de las NNSS, en la Estación y Cerro Chamizo.	-	14Y 14Z
8.2	Mejorar la situación del asentamiento tradicional junto a vías pecuarias Las Gamitas,	-	-

	definiéndolo como SRAT frente a urbanizable, de las NNSS.		

B.1.1.1.9. SOBRE LOS INDICADORES IMPRESCINDIBLES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
9.1	Elevar la densidad de población y de viviendas al mínimo LOTUS. En Guareña, mediante la incorporación de sectores de suelo urbano y urbanizable residenciales más densos que los de la actualidad.	Densidad de habitantes por hectárea de suelo urbano	14A
9.2	Elevar hasta el mínimo LOTUS la superficie destinada a ZVG, ZVL, SDG y SDL si no se cumplía el mínimo LOTUS.	ZVG, ZVL, SDG y SDL por habitante	14B 14C 14D
9.3	Mejora del resto de indicadores legales y reglamentarios		14E 14F 14G 14I 14K 14L 14O 14Q 14S 14T 14U 14V

CUADRO RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la clasificación y categorización del suelo del término municipal, cuya descripción y justificación aparece en los siguientes apartados de este documento:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
CLASE	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIES POR CLASES		SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR		SUPERFICIES POR SUBCATEGORÍAS DE SR		SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR	
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.508.782,05	1,05%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.597.091,67	98,36%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.520.101,18	72,75%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					47.026.634,64	19,72%		
	i) SRPN "EMBALSE DE CORNALVO"							1.950.141,26	0,82%
	ii) SRPN "RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN "SIERRAS"							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN "AGROFORESTAL"							38.899.274,98	16,31%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPPr "REGADÍO"							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,32	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO:			61.076.990,49	25,61%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,69	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.277,92	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					60.861.223,88	25,52%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		238.520.275,20	100,00%						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,64%						

Nota: Todos los porcentajes de la tabla anterior se han calculado con respecto al total del término municipal.

B.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A continuación, se resaltan en la tabla las determinaciones de ordenación estructural de este PGM.

Determinación estructural
a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio
b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal
c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución
d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales
e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial
f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda
g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales
h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales
i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal

En el Plan General Municipal de Guareña se identifica y ordena el suelo urbano por núcleos, Guareña y Torrefresneda.
También se clasifica y ordena el suelo urbanizable en el entorno inmediato de dichos núcleos.

B.2. CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN, ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

B.3. ÁMBITO DE CLASIFICACIÓN.

El suelo rústico está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o urbanizable, por la presencia de las características o valores merecedores de protección que se determinan en los artículos siguientes o porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada.

B.4. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La clase y categoría asignada a cada porción de suelo es única, deriva de la ordenación territorial y urbanística y su establecimiento se ha motivado en esta Memoria de Ordenación.

En este Plan General Municipal Estructural se adscribe a las categorías de protegido o de asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico en las que concurren las siguientes circunstancias:

a) Se adscribe 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. Se ha dividido en las siguientes subcategorías.

- Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico (SRPN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.
- Suelo rústico protegido de valor productivo (SRPPr): áreas de alto valor agrícola, agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

b) Se adscribe a la categoría de suelo rústico de 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 por sus valores antropológicos, sociales, culturales, etnográficos y otros análogos.

Las áreas de suelo rústico en las que no concurren las circunstancias mencionadas en el apartado anterior se consideran suelo rústico genérico.

B.4.1. EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

En la categoría de suelo rústico protegido, que debe preservarse mediante la adopción de un régimen específico destinado a su conservación o mejora se establecen las siguientes subcategorías.

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):

Mediante esta subcategoría se procura la efectiva protección y potenciación de las áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales, partiendo del trabajo de delimitación y ordenación ya realizado por las administraciones competentes.

En la ordenación de usos se recogen como propias las indicaciones de los Planes medioambientales con más influencia directa en el ámbito competencial de la ordenación territorial y urbanística.

Todo ello sin menoscabo del señalamiento de las afecciones, incluida la medioambiental, que se han identificado en la memoria y planos de información, aplicables a cualquier categoría de suelo del suelo rústico ordenado en el PGM.

A su vez, se distinguen varios ámbitos de suelo rústico protegido de valor natural (SRPN):

i) SRPN “CORNALVO”

Esta subcategoría se encuentra en el extremo noroeste del término municipal. Incluye los terrenos del término municipal comprendidos en el ámbito del **Parque Natural “Cornalvo”** y los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 en la Zona de Especial Protección de Aves **(ZEPA) “Embalse de Cornalvo”.**

ii) SRPN “RÍOS”

Esta subcategoría de suelos, de carácter lineal, está compuesta por los terrenos de la Red Natura 2000, en las Zonas de Especial Conservación **(ZEC) “Río Guadiana Alto-Zújar” y “Río Guadámez”** en el término municipal.

iii) SRPN “SIERRAS”

Esta subcategoría, situada en el extremo sur del término municipal, la componen los terrenos de la Red Natura 2000 en la Zona de Especial Protección de Aves **(ZEPA) “Sierras Centrales y Embalse de Alange”.**

iv) SRPN “AGROFORESTAL”

Esta subcategoría está compuesta por los suelos con **Hábitat Naturales** del término

municipal, **excluyendo** los que ya están incluidos en alguna de las **subcategorías anteriores**.

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr):

Mediante esta subcategoría se promueve la protección potenciación de las áreas de alto valor agrícola, agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

i. Suelo rústico protegido de valor productivo de regadío
   Este ámbito se extiende a los terrenos incluidos en el Plan de Regadíos.

B.4.2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SRAT)

1. Gamitas

B.4.3. EL SUELO RÚSTICO GENÉRICO

Las áreas de suelo rústico en las que no concurran las circunstancias mencionadas en el apartado anterior se consideran suelo rústico genérico.

ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

Capa gráfica: SRG_ASR
Se ha categorizado como asentamientos en suelo rústico genérico los siguientes terrenos de entre los estudiados en la fase de información:

2. La Estación
3. Cerro Chamizo

La regulación de estos asentamientos se establecerá en el apartado correspondiente de esta memoria de ordenación.

B.4.4. ORDENACIÓN DE USOS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

CUADRO DE USOS POR CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

A continuación, se muestra el cuadro de usos adaptado tanto a la LOTUS como al Reglamento RLOTUS recientemente publicado.

	SRPN *CORNALVO*	SRPN *RÍOS*	SRPN *SIERRAS*	SRPN *AGROFORES*	SRPPR *REGADÍO*	SRAT *LAS GAMITAS*	SRG RESIDENCIAL *LA ESTACIÓN*	SRG RESIDENCIAL *CERRO CHAMIZO*	RESTO DE SRG
Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC
Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC	VINC

	SRPN *CORNALVO*	SRPN *RÍOS*	SRPN *SIERRAS*	SRPN *AGROFORES*	SRPPR *REGADÍO*	SRAT *LAS GAMITAS*	SRG RESIDENCIAL *LA ESTACIÓN*	SRG RESIDENCIAL *CERRO CHAMIZO*	RESTO DE SRG
La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS)	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS)	PROH	PROH	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	PROH	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM

	SRPN *CORNALVO*	SRPN *RÍOS*	SRPN *SIERRAS*	SRPN *AGROFORES*	SRPPR *REGADÍO*	SRAT *LAS GAMITAS*	SRG RESIDENCIAL *LA ESTACIÓN*	SRG RESIDENCIAL *CERRO CHAMIZO*	RESTO DE SRG
Explotación de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo (Art. 67.5 a y 67.4. a) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT
Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo industrial (Art. 67.5.c)	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Productivo logístico (Art. 67.5.c)	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT
Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos.	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT
Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT

B.5. ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS

En el Plan General Municipal de Guareña se identifica y ordena el suelo urbano por núcleos, Guareña y Torrefresneda.
También se clasifica y ordena el suelo urbanizable en el entorno inmediato de dichos núcleos.
En el presente apartado, se profundiza sobre el núcleo de Guareña.

B.5.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA

Integran el suelo urbano del núcleo de Guareña los terrenos que se pueden encuadrar en alguno de los siguientes cuatro casos.

TERRENOS INTEGRADOS LEGAL Y EFECTIVAMENTE EN LA RED DE SERVICIOS DEL NÚCLEO URBANO

Caso a):

Terrenos integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

De modo detallado, se ha aplicado la siguiente metodología:

Para identificar el suelo urbano perteneciente a este supuesto se ha estudiado todo aquel que ya había sido clasificado como tal por el planeamiento anterior (NNSS).

1. De estos se han escogido todos aquellos que no estaban incluidos en ninguna Unidad de Ejecución. Para todo este suelo se han cotejado los planos de información referidos a las instalaciones urbanas. Se ha comprobado que estaban efectivamente servidos por las redes municipales.
2. Por último, se han añadido terrenos pertenecientes a antiguas unidades de ejecución definidas en las NNSS que únicamente contemplaban obras de infraestructura, sin cesiones dotacionales. Los terrenos son pequeños fragmentos de la trama urbana anterior a las NNSS, para los que no se habían previsto obras, al contrario que en el resto de su unidad de ejecución. De este modo se concluye que su inclusión en unidades de ejecución se puede considerar potestativa y se decide excluirlos. Concretamente, se trata de los siguientes:

TERRENOS DE UE AÑADIDOS AL CASO a)
UE-7: Se extraen las parcelas con todos los servicios (algunas edificadas) con anterioridad a las NNSS), al considerar que era injustificada su inclusión en unidad de ejecución. Concretamente, en la manzana catastral 11577, las siguientes parcelas: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 14, 15, y frontal de la 05 hacia la calle.
UE-8: Se procede de modo idéntico a la UE-7. Concretamente, en la manzana catastral 10560, las siguientes parcelas: 01, 02, 12, 13 y 14.
UE-9: Se procede de modo idéntico a la UE-7. Concretamente, en la manzana catastral 10540, las siguientes parcelas: frontal de la 01.
UE-10: La fase 1 se considera como suelo urbano sin necesidad de actuaciones. La fase 2 se considera como planeamiento en ejecución.
UE-11. A: Se procede de modo idéntico a la UE-7. Concretamente, en la manzana catastral 12520, las siguientes parcelas: 03, 04, 05 y 06.

TERRENOS INTEGRADOS EN LA TRAMA URBANA CARECIENDO DE ALGUNO DE LOS SERVICIOS

Caso b):

Terrenos integrados en la trama urbana **careciendo** de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

TERRENOS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN AÑADIDOS AL CASO b)
UE-6: Parcelas de la etapa 2 del programa de ejecución, las cuales no precisaban transformación urbanística. Se trataba de edificios anteriores
UE-12: Se incluyen las parcelas que dan frente a la calle Traspilar, a la que solo falta el alumbrado público y adecuar el pavimento en su encuentro con las parcelas. Concretamente, en la manzana catastral 20505, las siguientes parcelas: 09, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29. En la manzana 20489: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 28, 29, 30 y 31.

TERRENOS EN ÁREAS DE LA TRAMA URBANA OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN, AL MENOS, EN LAS DOS TERCERAS PARTES

Caso c)

Terrenos que están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

Se incluyen en sectores de suelo urbano los terrenos del **suelo no urbanizable** de las NNSS que, adyacentes al núcleo urbano, **presentan edificaciones** que será preciso legalizar.

TERRENOS INCLUIDOS EN EL CASO c)
Parcelas de la calle Camino Cementerio bis, que contienen edificaciones.
Parcelas del suelo no urbanizable de las NNSS que dan frente a la calle Tras San Roque y cuentan con edificaciones.

SUELO URBANIZABLE YA URBANIZADO SEGÚN PLANEAMIENTO

Caso d):

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

Aquí se incluyen los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable de las NNSS que **se han urbanizado y aquellos cuya ejecución se encuentra muy avanzada**, de modo que, previsiblemente alcanzarán la urbanización completa durante la tramitación del PGM o durante sus primeros años de vigencia.

TERRENOS CLASIFICADOS EN VIRTUD DEL CASO d) COMO PLANEAMIENTO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN
UE-1.1: Se consignará como planeamiento en ejecución y la urbanización materializada se reflejará en los planos del PGM.
UE-3: Se tratará como el resto del suelo urbano con la condición de solar.
UE-6: La etapa 1 se indicará como planeamiento en ejecución.
UE-10: La fase 2 se indicará como planeamiento en ejecución.
11.B se considerarán como terminadas
La UE-14 se reflejará como planeamiento en ejecución, al igual que su vecina UE-6.
UE-17: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-18: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.
UE-19: reflejarlo como planeamiento en ejecución

SAU-20: Se reflejará como suelo urbano sin cargas urbanísticas pendientes.

Además, se van a incluir terrenos pertenecientes a algunas de las antiguas **unidades de ejecución clasificadas como suelo urbano en las NNSS** sin desarrollar. En el PGM se incluyen **en sectores suelo urbano** solo aquellas en las que no se han verificado incumplimientos del planeamiento anterior (mientras que el resto de unidades pasará a formar parte de sectores de suelo urbanizable, como se detallará en el apartado correspondiente).

TERRENOS EN ANTIGUAS UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANAS QUE CUMPLEN EL CRITERIO d) PARA INCLUIRLOS EN SECTORES DE SUELO URBANO.
UE-2. Se incluye en sectores de suelo urbano solo la franja de terreno que da frente a las calles camino Gamero y Alberquilla.
UE-7: Se incluye en sectores de suelo urbano la parte que precisa transformación urbanística por no ser accesible por las calles Camino de Villagonzalo y Carretera de Almendralejo.
UE-8: La zona que precisa una transformación urbanística para terminar la materialización del viario previsto en las NNSS se incluirá en sectores de suelo urbano
UE-9: La zona que precisa una transformación urbanística para terminar la materialización de los viarios previstos en las NNSS se incluirá en sectores de suelo urbano.
UE-12.bis era una ampliación de suelo urbano, que constituía una auténtica transformación urbanística y se habían previsto cesiones dotacionales homologadas a la LSOTEX. Se ha producido la parcelación y edificación de la parte que da frente a un camino. Para solventar esta situación, será precisa una transformación urbanística en sectores. Además, se cumple también el criterio c).
UE-13: se va a precisar una transformación urbanística mediante actuación simplificada de reforma, como se establece en el artículo 81.2.b. de la LOTUS.

Dentro de este caso d) se clasifica también como suelo urbano el parque de San Roque, actualmente en suelo no urbanizable, pero que se ha acondicionado con carril bici y acerados, y constituirá un nuevo Sistema General de Zonas Verdes, como se verá en el apartado correspondiente.

Finalmente, se clasifican como urbanos algunos terrenos de escasa entidad que, sin cumplir plenamente ninguno de estos cuatro criterios, son necesarios para el correcto diseño y funcionamiento de los sectores de suelo urbano adyacentes, como se desarrollará en el apartado correspondiente.

B.5.2. SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN SUELO URBANO.

En este apartado se expone y justifica la delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

Una vez que quedó establecida la clasificación en el apartado anterior correspondiente, procede ahora mostrar agrupados por zonas los sectores en que se ha propuesto estructurar y ordenar las transformaciones urbanísticas del suelo urbano.

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	10.227,92
	SU-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	11.800,84
	SU-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.294,11
	SU-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	6.144,16
	SU-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	7.996,15
ZONA EL SILO	SU-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	10.189,20
	SU-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.454,10
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	14.127,89
	SU-3.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.579,43
	SU-3.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.350,35
	SU-3.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.241,55
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	1.420,58
	SU-4.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	3.112,12
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	13.591,94
	SU-5.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.481,18
ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	SU-6.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	9.257,08
ZONA CARRETERA A MANCHITA	SU-7.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.279,04
	SU-7.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	19.207,48
ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	SU-8.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	3.790,70
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO (M2)					**178.545,82**

POLÍGONO INDUSTRIAL

B.5.2.1.1. SECTOR SU-1.1

SU-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

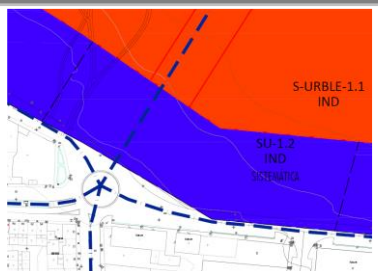
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.



B.5.2.1.2. SECTOR SU-1.2

SU-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

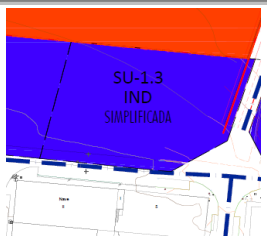
Al igual que el anterior, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
Además, se tendrá que crear el tramo del nuevo viario de carácter estructural previsto para toda la ampliación del Polígono Industrial la Alberca.



B.5.2.1.3. SECTOR SU-1.3

SU-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

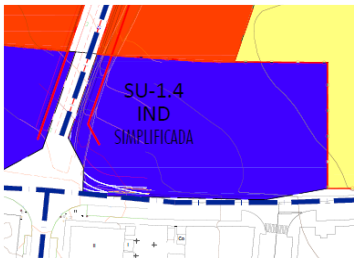
De modo similar al SU-1.1, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial. Solamente tiene que ensancharse este viario y el perpendicular a él para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.



B.5.2.1.4. SECTOR SU-1.4

SU-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

De modo similar al SU-1.1 y 1.3, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial. Solamente tiene que ensancharse este viario y el perpendicular a él para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.



B.5.2.1.5. SECTOR SU-1.5

SU-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente al acceso por el norte a la población y al Tanatorio. Solamente tiene que ensancharse el viario existente para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.

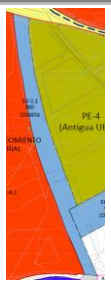


ZONA DEL SILO

B.5.2.1.6. SECTOR SU-2.1

SU-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

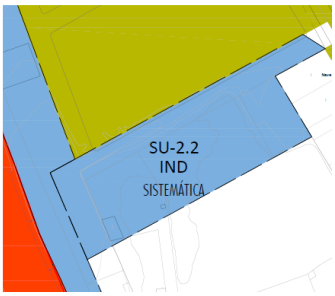
Este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al recién terminado Polígono Industrial en la Zona El Silo. Comparten un viario que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector.
En la ordenación detallada se deberá establecerá el resto de viarios.



B.5.2.1.7. SECTOR SU-2.2

SU-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

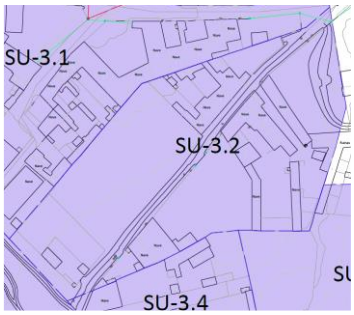
Este sector de suelo urbano está constituido por una tira de suelo que quedó entre el nuevo Polígono Industrial en la Zona El Silo y una explotación agroindustrial en suelo no urbanizable. Abarca desde la Carretera EX-105 hasta el llamado camino de Villagonzalo.
Se ha visto beneficiado por la construcción de un viario inmediatamente adyacente por parte del nuevo polígono, de modo que no tendrá más que ensanchar ese viario para sus aparcamientos y acerados. En la zona sur sí deberá resolver la conexión con un viario hasta el camino de Villagonzalo.
Su diseño concreto se encomienda a la ordenación detallada.



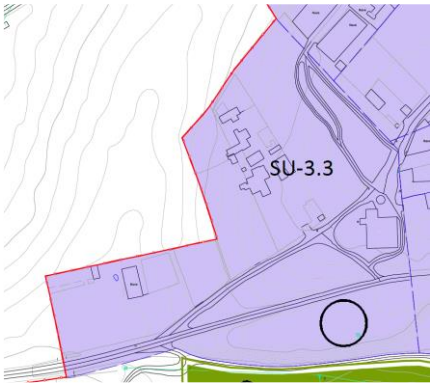
ZONA CAMINO CEMENTERIO

B.5.2.1.8. SECTOR SU-3.1

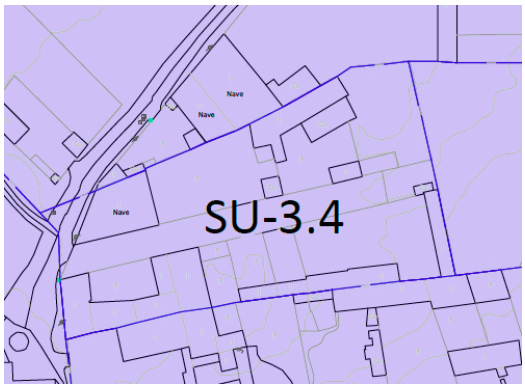
B.5.2.1.9. SECTOR SU-3.2 RESIDENCIAL



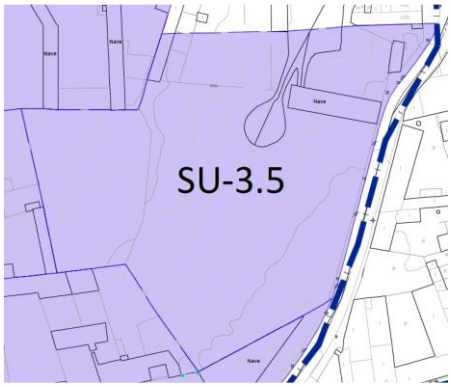
B.5.2.1.10. SECTOR SU-3.3 RESIDENCIAL



B.5.2.1.11. SECTOR SU-3.4 RESIDENCIAL



B.5.2.1.12. SECTOR SU-3.5 RESIDENCIAL



B.5.2.1.13. SECTOR SU-3.6 RESIDENCIAL



ZONA CARRETERA CRISTINA

B.5.2.1.14. SECTOR SU-4.1 RESIDENCIAL

B.5.2.1.15. SECTOR SU-4.2 RESIDENCIAL

ZONA CALLE TRAS PILAR

B.5.2.1.16. SECTOR SU-5.1 INDUSTRIAL

B.5.2.1.17. SECTOR SU-5.2 INDUSTRIAL

ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE

B.5.2.1.18. SECTOR SU-6.1 RESIDENCIAL

ZONA CARRETERA A MANCHITA

B.5.2.1.19. SECTOR SU-7.1 INDUSTRIAL

B.5.2.1.20. SECTOR SU-7.2 INDUSTRIAL

ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO

B.5.2.1.21. SECTOR SU-8.1 RESIDENCIAL

B.5.3. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL NÚCLEO URBANO

El planeamiento en ejecución en el núcleo urbano 2022 lo constituyen 7 antiguas unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias con distintos niveles de ejecución, desde la definición del programa de ejecución, pasando por la reparcelación hasta la urbanización casi completa.

NOMBRE EN PGM	SEGÚN LAS NNSS	SUPERFICIE (m2)
PE-1	ANTIGUA UE-1.1	12.795,79
PE-2	ANTIGUA UE-6	31.282,27
PE-3	ANTIGUA UE-6	20.243,23
PE-4	ANTIGUA UE-14	27.509,89
PE-5	ANTIGUA UE-19	6.657,87
PE-6	ANTIGUA UE-20	101.115,40
PE-7	ANTIGUA UE-10	7.581,37
TOTAL SUPERFICIE DE PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN		**207.185,81**

Se considerarán a efectos de los cálculos de indicadores y redes de servicio como suelo urbano, igual que si estuvieran ejecutados al 100%, de modo que no se incluyen en las transformaciones urbanísticas definidas en este PGM.

B.5.4. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN AISLADAS PREVISTAS EN SUELO URBANO

Según se establece en el artículo 81.3 LOTUS: "Las Actuaciones Aisladas son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de particulares.
Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención

de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.

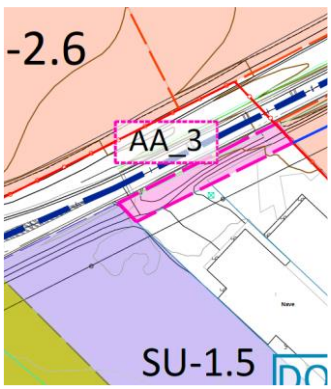
Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

AA-1



AA-2

AA-3



AA-4



FALTAN ALGUNAS ACTUACIONES AISLADAS QUE HE PREVISTO DESPUÉS DE LA ÚLTIMA VEZ QUE TOQUÉ ESTE DOCUMENTO

B.5.5. CUANTIFICACIÓN TOTAL DEL SUELO URBANO EN EL PGM

Se entiende por Año 0 el momento inicial de entrada en vigor del Plan General Municipal.

	NÚCLEO GUAREÑA		
	NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%
Superficie del suelo urbano (m2)	2.005.593,68	2.270.316,38	2.949.731,09

B.5.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Tal y como se establece en el artículo 6 de la LOTUS, el suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana. Se localiza todo él en colindancia con el suelo urbano

El núcleo urbano de Guareña definido en este Plan General Municipal estará constituido por el suelo urbano, detallado en los apartados anteriores, y el suelo urbanizable, que se muestra y justifica a continuación. (Como se puede observar, la única potestad frente al suelo urbano es su identificación, mientras que la clasificación del suelo urbanizable es potestativa, aunque debe estar justificada).

Como quedó dicho en el resumen no técnico, se proponen de modo simultáneo varias direcciones posibles de crecimiento urbano en base a distintas carreteras para crear una oferta de suelo superior a la demanda y así frenar la especulación que aún hoy sigue acompañando a las coronas perimetrales de los núcleos, especialmente en Guareña. El discernimiento sobre la elección de estas alternativas se realizará en la fase tanto de evaluación ambiental como de participación ciudadana

A continuación, se exponen las alternativas de distintas zonas de crecimiento del núcleo, comenzando por el polígono industrial de la Alberquilla y avanzando en sentido antihorario.

ZONA 01: CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE EL POLÍGONO LA ALBERQUILLA Y LA CARRETERA EX – 105

En la zona nordeste del núcleo urbano se encuentran numerosas instalaciones industriales en uso, en el Polígono Industrial La Alberquilla. Este polígono se encuentra ocupado al 70%.

En esa zona, las parcelas libres tienen como máximo un fondo de 60 metros, siendo la dimensión máxima disponible para instalar una nueva industria de 250x60 m. En ese caso, quedaría casi colmatado el polígono industrial.
La industria es un sector con elevada importancia en la actividad económica de Guareña, por lo que se considera conveniente facilitar su implantación mediante la ampliación del suelo industrial en mayor medida que la que se puede obtener con la colmatación de los sectores previstos en suelo urbano, como ha quedado establecido en los objetivos.
En esa línea de actuación municipal, la Diputación de Badajoz ha financiado la conversión del camino que comunica el polígono con la EX – 105 en un viario pavimentado y con capacidad de carga suficiente para, como mínimo, evitar el tránsito habitual de camiones por los viarios del núcleo urbano residencial, debidos la industria química que existe en ese polígono.
Además, este viario, que en principio se ejecutará como calzada con un ancho de 7 metros, podrá ser incorporado al nuevo crecimiento urbano, dotándolo de aparcamientos y acerado.
Por otro lado, esta zona de crecimiento ya estaba parcialmente prevista dentro de las NNSS como unidades de ejecución 1 y 2 de suelo urbano, pero no se han desarrollado por falta de iniciativa particular.
Por otra parte, en las NNSS no se había abordado de forma unitaria todo el terreno que queda entre el Polígono y la carretera, de modo que aparecía descontextualizado.
A esta zona se le da, pues, un trazado unitario en el PGM, caracterizando el nuevo viario de Diputación como elemento de la ordenación estructural.
En la parte que da a la carretera EX – 105, será necesario incorporar un viario de servicio, que ya se encuentra incoado. Este viario de servicio también pertenecerá a la ordenación estructural, aunque la solución de diseño se confía a la ordenación detallada.
El resto de la ordenación prevista se consigna como detallada, y solo se establece como recomendación en el Plan General Estructural, de modo que en el Detallado se continuaría la misma línea de diseño avanzada en el PGM estructural.
Como quedó dicho en el apartado de indicación del suelo urbano, los terrenos que hacen frente a las calles Camino Gamero y Alberquilla, van a constituir sectores de suelo urbano, caracterizándose por necesitar únicamente los acerados y aparcamientos para que las parcelas puedan ser accesibles.
Una vez superado ese fondo urbano, el resto del terreno hasta la carretera quedará incluido en suelo urbanizable.
También se incluirá dentro del suelo urbanizable la parte de la antigua UE-1 que se encuentra junto a la carretera EX – 105, además de la que se encuentra pasado el fondo que se ha clasificado como urbano.

ZONA 2: CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL NORDESTE DE LA CARRETERA EX - 105

Al norte de la carretera EX – 105 ya se ha ejecutado un sector de suelo industrial a unos 80 metros del núcleo urbano.
Mediante esta nueva zona de crecimiento, se propone ampliar la oferta industrial con el objeto poder acoger, en su caso, grandes instalaciones industriales.
Al tratarse de unos terrenos que forman parte del plan de regadíos, en este Avance tan solo se deja indicado, a la espera de lo que se concluya tanto en la participación ciudadana como en la tramitación sectorial.

ZONA 3: CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES

Al norte de la carretera EX – 105 y al este de la pista asfaltada que conduce al núcleo de Valdetorres ya se había previsto en las NNSS una zona de crecimiento residencial SAU-1, que no se ha desarrollado por falta de iniciativa particular.
Como ya se reflejó en los objetivos, la tenencia de todo el terreno disponible por pocos propietarios ha producido un encarecimiento del precio del suelo en Guareña motivada por la especulación.
A causa de esto, aunque esta zona no se elimina, necesita ser complementada con otras zonas alrededor del núcleo.
Por otra parte, se redefinirán sus límites para adecuarla mejor a los caminos existentes que, en este caso, son diferentes a los que había cuando se redactaron las NNSS.

ZONA 4: CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES Y LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN

En esta zona, también situada al norte de la carretera EX – 105 ya estaban las unidades de ejecución 4 y 5 de suelo urbano de las NNSS, las cuales no se han desarrollado.
Por las razones indicadas en la zona anterior, en el PGM se amplía con respecto a lo previsto en las NNSS.
Del mismo modo, se habrá de tener en cuenta que se trata de terrenos actualmente dedicados al regadío.
Por otro lado, en la concepción del diseño se ha considerado como más recomendable continuar de modo paralelo a la calle Extremadura, y así se indicará en las recomendaciones para el PGM Detallado.

ZONA 5: CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN, Y LAS CARRETERAS EX – 105 Y EX – 307

Esta zona de suelo no urbanizable al noroeste del núcleo urbano de Guareña ya se encontraba ocupada por dos industrias relacionadas con la madera. Mediante la creación de esta zona de crecimiento se propone su estructuración en suelo urbanizable, para una futura incorporación al polígono industrial de las unidades de ejecución de suelo urbano de las NNSS UE-6 y UE-14, de próxima terminación.
Además de remitir a las consideradas indicadas con anterioridad para las otras zonas de crecimiento industrial, se ha tenido en cuenta la buena accesibilidad de esta zona desde Mérida.

ZONA 6: CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y EL CAMINO A VILLAGONZALO

En el extremo noroeste del núcleo se encuentra una industria hortofrutícola anterior a las NNSS. Cuando se redactaron las NNSS, la previsión de crecimiento del suelo urbano se detuvo justo en la parcela colindante a la que ocupa esta industria.
En la actualidad, con las unidades 6 y 14 casi terminadas, salta a la luz la necesidad de tener en cuenta esta instalación, con el objeto de impedir que su gran extensión perjudique las oportunas conexiones con las zonas adyacentes, especialmente a las antiguas UE-7 y 8.

De este modo, se propone como recomendación para el PGM detallado realizar un viario que parta la parcela por la zona no edificada.

ZONA 7: CRECIMIENTO DOTACIONAL ENTRE EL POLIDEPORTIVO Y LA CARRETERA EX – 338

En el extremo suroeste del núcleo urbano, se plantea un crecimiento en terrenos principalmente municipales para la reordenación del complejo polideportivo municipal.
En el conjunto se pretende ubicar, además de las instalaciones existentes, una zona para huertos urbanos que ya se encuentra en germen, y una zona de aparcamiento para caravanas.

ZONA 8: CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE CAMINO DE ZARZA Y ESTE DE LA CARRETERA A OLIVA DE MÉRIDA (EX – 338)

Esta zona de crecimiento residencial se define sobre la base de la antigua UE-12.c de suelo urbano de las NNSS, que está sin ejecutar. Se plantea para colmatar el borde urbano hasta donde empieza un sector de suelo urbano que se ha definido en el PGM para resolver los accesos a unas naves existentes.

ZONA 9: CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRASPILAR

Al sur del núcleo urbano se encuentran unos terrenos que en parte habían sido incluidos en suelo apto para urbanizar SURBL2 de las NNSS, que se encuentra sin desarrollar.
En el planeamiento anterior tenía asignado un uso global agropecuario, que se sustituye ahora por el uso residencial, pues las condiciones exigibles a estos usos han causado una bajada de la demanda en núcleos urbanos de este tipo de naves para aperos y animales domésticos.
Se dejará previsto este uso en la zona vecina, antigua UE-12 de las NNSS.

ZONA 10: CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE

La calle Tras San Roque se encuentra completamente urbanizada y en uso, contando con un paseo peatonal interesante en la zona central, sobre el cauce soterrado del Arroyo Guareña.
Inmediatamente detrás se encontraba el suelo no urbanizable de las NNSS.
El motivo de incorporar estas zonas al crecimiento urbano residencial es la relativa facilidad y economía con las que podrían llegar a incorporarse al suelo urbanizado, sin olvidar lo que se ha recogido en los objetivos del PGM sobre la pertinencia de dejar previstos más espacios de crecimiento de los necesarios a corto y medio plazo para evitar la especulación.
La zona residencial se situará al oeste de una agrupación de viviendas construidas en suelo no urbanizable, que se han contemplado en un sector de suelo urbano en este PGM.

ZONA 11: CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE

Se sitúa al este de la anterior.

B.5.7. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA

	NÚCLEO GUAREÑA		
	NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%

Superficie del suelo urbanizable (m2)	161436	679.414,71	0

B.5.8. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DEL NÚCLEO GUAREÑA

	NÚCLEO GUAREÑA		
	NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%
Suma de suelo urbano y urbanizable del núcleo (m2)	2167029,68	2949731,09	2949731,09

B.5.9. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO GUAREÑA

Los sectores en suelo urbanizable son los ámbitos delimitados en el PGM estructural para que en el planeamiento detallado y/o de desarrollo la ordenación detallada del suelo urbanizable.
Su delimitación se ha realizado atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. Los sectores en suelo urbanizable no son discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO			SUPERFICIE (m2)
ZONA 1	S-URBLE-1.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	32.513,94
	S-URBLE-1.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	5.193,14
	S-URBLE-1.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.215,88
	S-URBLE-1.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	4.195,11
	S-URBLE-1.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	42.692,37
	S-URBLE-1.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.565,56
	S-URBLE-1.7	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	31.570,63
	S-URBLE-1.8	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.450,51
	S-URBLE-1.9	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.500,09
	S-URBLE-1.10	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	9.486,82
ZONA 2	S-URBLE-2.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.490,18
	S-URBLE-2.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.794,80
	S-URBLE-2.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.684,55
	S-URBLE-2.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.664,91
	S-URBLE-2.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.631,69
	S-URBLE-2.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.425,04
ZONA 3	S-URBLE-3.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	14.782,66
	S-URBLE-3.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.361,44
	S-URBLE-3.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,83
	S-URBLE-3.4	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,42
ZONA 4	S-URBLE-4.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.565,11
	S-URBLE-4.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.714,26
	S-URBLE-4.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.308,03
ZONA 5	S-URBLE-5.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	39.603,02
	S-URBLE-5.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.270,94
ZONA 6	S-URBLE-6.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	61.321,40
ZONA 7	S-URBLE-7.1	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	20.136,07
	S-URBLE-7.2	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	22.508,73
ZONA 8	S-URBLE-8.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	18.788,46

ZONA 9	S-URBLE-9.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.882,73
	S-URBLE-9.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	13.864,77
	S-URBLE-9.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.580,02
ZONA 10	S-URBLE-10.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.098,17
	S-URBLE-10.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.115,20
ZONA 11	S-URBLE-11.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.159,36
	S-URBLE-11.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	6.001,88
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE					679.414,71

B.5.10. SISTEMAS GENERALES DE RANGO SUPRAMUNICIPAL PRESENTES EN GUAREÑA

En el año 0 del PGM se tienen los siguientes equipamientos del sistema general asociados al nivel supramunicipal. Su superficie computa a efectos de justificar los sistemas generales en este núcleo de referencia, porque no se establecen como tales en ningún plan territorial.

- Oficina de empleo
- Edificio de la Diputación
- Casa Cuartel de la Guardia Civil

B.5.11. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO GUAREÑA

Para mejorar en lo relativo a sostenibilidad urbana, en este PGM se observan los siguientes criterios de ordenación sostenible PGM (en cumplimiento a lo establecido en los artículos 10 a 12 de la LOTUS):

a) En el crecimiento urbano se ha primado la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentado la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos. Concretamente, se ha apostado por las siguientes actuaciones:

Se ha previsto en primer lugar la realización de actuaciones de transformación urbanística de reforma y compleción de la urbanización, con el objeto de mejorar las condiciones de uso de algunas zonas que pertenecían al núcleo desde antiguo, y otras mediante las cuales se pretende regularizar crecimientos fuera de los límites del suelo urbano definido en las anteriores NNSS.

Es preciso señalar que en las actuaciones de reforma no se detraen suelos en uso agrícola o forestal actual, sino que en todos los casos el suelo está ya inutilizable o excesivamente inmerso en el conjunto urbano.

b) Establece los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.

Especialmente en el ámbito de la ZEPA urbana de cernícalo primilla, que tiene como base el Parque de san Ginés (SG-ZV-2).

c) La ordenación urbana favorece:

1.º La recuperación del cauce de arroyo Guareña en el nuevo Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (SG-ZV-1.1) en el entorno del pantano de san Roque y hasta la embocadura en el actual recinto ferial, buscando así una integración más respetuosa en el medio urbano que en el pasado.

2.º La **integración en el paisaje urbano** de los elementos valiosos de la vegetación mediante la definición de un nuevo Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres que toma como base el paseo arbolado que discurre sobre el cauce soterrado del arroyo de Guareña. Este SG-ZV-1.2 vertebrará el espacio urbano partiendo desde el SG-ZV-1.1 del pantano de San Roque hasta el complejo deportivo municipal justo a la salida a la superficie del arroyo.

3.º La **depuración** de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano ya se atiende en la actualidad desde la Depuradora supramunicipal en el arroyo de Guareña, aguas abajo del núcleo urbano y se adecuará a la nueva demanda al compás de la ejecución de las actuaciones previstas.

d) Promueve la calidad y funcionalidad de los **espacios y dotaciones públicas**, de forma que al establecer su localización se da prioridad al criterio de proximidad a sus usuarios y al acceso con medios de movilidad sostenible.

En ese sentido, en la antigua UE-7 se ha adecuado la ordenación para la construcción de un nuevo centro dotacional asistencial del sistema general (SDG), ubicado en un vacío urbano muy céntrico, con acceso sencillo y conectado por el SG-ZV-1.2 y el viario que lleva aparejado.

e) Favorece la integración de toda suerte de **usos** compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.

Cabe destacar la definición de un **eje comercial** y de servicios en las calles san Gregorio, don Diego López, Grande, Cuatro Esquinas, Castillejos y Plaza de santa María. Su función es aglutinar usos dinámicos de horarios diferentes con el uso residencial tradicional del centro.

f) Los costes ambientales se tendrán en cuenta en las evaluaciones económicas de la planificación.

g) Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos de material vegetal vivo que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO GUAREÑA

1. Los valores actuales de los indicadores de sostenibilidad urbana se estudiaron en la memoria de información de este PGM, atendiendo únicamente a aquellos que se contenían en la LOTUS.

2. En este apartado se establecen los modos que van a permitir mejorar los indicadores deficitarios hasta alcanzar los estándares mínimos de sostenibilidad.

Estos mínimos son valores que deben alcanzar los indicadores de sostenibilidad en el conjunto del suelo urbano y en cada una de las actuaciones urbanísticas del suelo urbanizable.

En los núcleos de relevancia territorial, el conjunto del suelo urbano puede analizarse dividido en barrios o unidades homogéneas funcionalmente completas; sin embargo, las dimensiones de Guareña favorecen el estudio para todo el núcleo urbano como una unidad indivisible.

3. Además, en ausencia de Plan Territorial, en este PGM se establecen unos estándares objetivo que se acercan a los valores objetivo de la LOTUS, hacia los que deben evolucionar los modelos urbanos de Extremadura.

4. En la Memoria de Información se habían considerado los siguientes indicadores de sostenibilidad urbana:

Densidad:

DP. Densidad de población: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano del núcleo de población.

DV. Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del núcleo de población.

Zonas verdes:

ZVG. Zonas verdes del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los núcleos de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

ZVL. Zonas verdes del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

Dotaciones públicas:

SDG. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los núcleos de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

SDL. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del ámbito de referencia.

Con la entrada en vigor del Reglamento General de la LOTUS, resultan aplicables los siguientes:

INDICADORES DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LOTUS
A Densidad: Núcleo urbano Guareña
• A1 Densidad de población urbana: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.
• A2 Densidad de población urbana en zonas de uso global residencial: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población de uso global residencial.

• A3 Densidad de población urbana femenina: Relación entre la cantidad de mujeres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.
• A4 Densidad de población urbana masculina: Relación entre la cantidad de hombres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.
• A5 Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.
• A6 Densidad de población urbana por unidad funcional homogénea: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, de cada una de las unidades funcionales homogéneas, en las que se divida, en su caso, el suelo de los núcleos de relevancia territorial. No se establecen.
• A7 Distribución de la población urbana: Su cálculo se realizará mediante la siguiente fórmula: ∑ | Densidad de población urbana de cada unidad funcional homogénea – Densidad de población urbana del núcleo de población| / Número de habitantes del núcleo de población. No se establecen unidades funcionales homogéneas
b) Zonas Verdes:
En núcleos de relevancia territorial:
• B1 Zonas verdes del sistema general: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio.
• B2 Zonas verdes del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema local de cada unidad funcionalmente homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito.
Núcleos base
• B2 Zonas verdes: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local del municipio por cada habitante de derecho del municipio.
c) Dotaciones públicas:
En núcleos de relevancia territorial:
• C1 Dotaciones públicas del sistema general: Superficie de suelo de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio.
• C2 Dotaciones públicas del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada unidad funcional homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito.
En núcleos de base del sistema territorial:
• C2 Dotaciones públicas: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local del municipio dividido por el número de habitantes de derecho de dicho municipio.
d) Accesibilidad a las dotaciones públicas y servicios básicos:
En núcleos de relevancia territorial:
– Grupo 1: colegios, guarderías y centros de día.
– Grupo 2: centros de salud, farmacia, oficina bancaria y oficina de correos.
– Grupo 3: instituto y hospital.
En núcleos de base del sistema territorial:
• Porcentaje de superficie de suelo urbano a un tiempo mayor de x minutos, andando, transporte público y privado, o en bicicleta, de:
– Grupo 1: colegios, guarderías y centros de día.
– Grupo 2: centros de salud, farmacia, oficina bancaria y oficina de correos.
– Grupo 3: instituto y hospital.
e) Compacidad edificatoria del suelo urbano, definida como la superficie total construida del suelo urbano, dividida entre la superficie total de suelo urbano.

f) Porcentaje de esponjamiento del suelo urbano, definido como la superficie total de suelo urbano edificable vacante, dividido por la superficie total del suelo urbano edificable.
g) Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario residencial disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario residencial vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario residencial.
h) Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario productivo disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario productivo vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario productivo
i) Porcentaje de suelo urbano de uso terciario disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario terciario vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario terciario.
j) Porcentaje de número de plazas de aparcamientos públicos dividido por el número de viviendas censadas.
k) Porcentaje de superficie de suelo urbano sujeto a actuaciones de renovación, mejora urbana o dotación dividida por la superficie total del suelo urbano.
l) Porcentaje de centros educativos con caminos escolares operativos dividido por el número total de centros educativos. Se entenderá por caminos escolares, la red de itinerarios seguros para desplazamientos, peatonales o en bicicleta, que puedan ser utilizados por el alumnado hasta los centros escolares.
m) Porcentaje de puntos conflictivos respecto a perspectiva de género, accesibilidad y similares con propuesta de mejora, dividido por el número total de puntos conflictivos detectados en el mapa de riesgos elaborado por el instrumento de planeamiento. Para la correcta interpretación de estos puntos deberá tenerse en cuenta lo establecido en las Normas Técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura.
n) Porcentaje de elementos de patrimonio cultural puesto en valor, dividido entre el número total de elementos patrimoniales existentes en el ámbito.
o) Porcentaje de suelo urbano situado a una distancia superior de 50 metros de un contenedor orgánico, dividido entre la superficie total del suelo urbano.
p) Porcentaje de suelo urbano situada a una distancia mayor de 100 m de un contenedor vidrio/papel/envases, respecto de la superficie total del suelo urbano.
q) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con red de saneamiento separativa, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.
r) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con luminarias de bajo consumo, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.
s) Porcentaje de la superficie de suelo urbano con acceso a la red de fibra óptica respecto del total de la superficie de suelo urbano.
t) Porcentaje de superficie de zonas verdes con sistemas de ahorro de agua dividido por la superficie total de zonas verdes.
u) ¿Tiene el núcleo de población plan de movilidad sostenible?
v) ¿Tiene el núcleo de población plan de accesibilidad?
w) ¿Tiene el núcleo de población plan de igualdad?
x) ¿Tiene el núcleo de población punto limpio?
y) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, del término municipal.
z) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, del término municipal.

5. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, los estándares urbanos utilizados en este PGM son los indicados en el artículo 14 del Reglamento General de la LOTUS.

a) Para el núcleo de referencia territorial Guareña:

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de Viviendas	20 viviendas /hectárea
Zonas Verdes sistema general	≥4m² / habitante
Dotaciones sistema general	≥4m² / habitante
Zonas Verdes sistema local	≥5 m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	20 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5 m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local	m² de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m²) m² de zonas verdes : ≥2/3 del 15% superficie total (m²)
Dotaciones sistema local	
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m² techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

En el núcleo de Guareña, los suelos de los sistemas generales y los de los sistemas locales se han computado independientemente, esto es, una misma superficie solamente forma parte de un sistema dotacional.

Los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable cumplen con los estándares mínimos.

Los estándares objetivo son los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos, computados para la totalidad del núcleo urbano. Este PGM mejora, mediante la ejecución de sus determinaciones, el valor inicial.

DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN EL ESTADO ACTUAL DE LAS NNSS EN EL NÚCLEO GUAREÑA

USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES		
	ESTADO ACTUAL DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES. NÚCLEO GUAREÑA.	2021 Superficie de Suelo (m2)
1	Escuela de Educación Infantil de San Ginés	725,67
2	Colegio de Nuestra Señora de los Dolores	1.969,29
3	C.E.I.P. San Gregorio	12.155,51
4	I.E.S. Eugenio Frutos	11.001,24
5	Parque de San Ginés	15.175,59
6	Plaza de Ramón y Cajal	1.700,15
7	Plaza de Federico García Lorca	2.170,24
8	Parque Infantil- Calle Arroyo	520,14
9	Parque Infantil - 8 de Marzo	3.480,13
10	Jardín - Calle San Ginés	271,61
11	Jardín - Calle Medellín	578,32
12	Jardín - Calle Nuestra Señora de Guadalupe	3.033,27
13	Jardín - Carretera Don Benito	2.669,16
14	Jardín - Calle Miguel Hernández	1.310,36
15	Jardín - Carretera Manchita	1.490,65
16	Jardín - Calle Antonio Machado	1.105,08
17	Jardín - Medianas Calle Tras San Roque	6.600,48
18	Plaza de España	1.628,74
18	Centro Sociocultural San Ginés	1.481,30
19	Casa de la Cultura	1.079,14
20	Biblioteca Municipal Eugenio Frutos	446,79
21	Hogar del Pensionista	284,08
22	Caseta Municipal	2.738,84
23	Complejo Polideportivo - Campo de Fútbol	47.673,43
24	Pistas Deportivas - Junto a Polideportivo "La Encina"	2.006,92
25	Pabellón Polideportivo cubierto "La Encina"	1.937,72
26	Ayuntamiento	563,94
27	Aparcamientos bajo plaza de España	1.555,17
27 bis	Aparcamiento al aire libre	2.521,74
28	Espacio de Creación Joven	1.284,12
29	Estación de Autobuses	1.266,31
30	Cuartel de la Guardia Civil	2.347,09
31	Almacenes Municipales (Antiguo Matadero)	967,38
32	Naves y Almacenes Municipales	1.117,40
33	Solar	615,41
34	Báscula Municipal	55,21
35	Mercado de Abastos	576,28
36	Recinto Ferial	8.298,68
37	Centro Residencial y de Día de Mayores	2.926,03
38	Centro de Salud de Guareña	2.718,62
39	Local de Protección Civil	193,37
40	Tanatorio y Sala Velatorio	2.791,21

USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES		
	ESTADO ACTUAL DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES. NÚCLEO GUAREÑA.	2021 Superficie de Suelo (m2)
41	Cementerio Municipal de Guareña	11.254,55
42	Iglesia de Santa María	1.348,37
43	Iglesia de San Gregorio	324,30

D5	SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EXCLUSIVAMENTE PÚBLICAS Y ZONAS VERDES EN EL NÚCLEO GUAREÑA	161.525,85
D6	SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES PRIVADAS EN EL NÚCLEO GUAREÑA	6.433,16
D7	SUPERFICIE TOTAL DEDICADA A DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y ZONAS VERDES EN EL NÚCLEO GUAREÑA	167.959,01

De estas, son privadas las siguientes:

DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA GUAREÑA

DOT-PRIV-1	Centro de educación infantil san Ginés
DOT-PRIV-2	Iglesia de Santa María
DOT-PRIV-3	Capilla de San Gregorio
DOT-PRIV-4	Tanatorio y Sala Velatorio
DOT-PRIV-5	Colegio Nuestra Señora de los Dolores

CÁLCULO DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

		NÚCLEO GUAREÑA		
		NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%
N1	Superficie del suelo urbano (ha)	200,56	228,77	296,72
N2	Superficie del suelo urbano de uso global residencial (ha)	107,06	107,06	114,64
N3	Superficie del suelo urbanizable (ha)	16,14	67,94	0,00
N4	Número de habitantes	6.501	6.501	9.418
N5	Nº de mujeres actual	-	-	-
N6	Nº de hombres actual	-	-	-
N7	Incremento de población del PGM al 100%	-	-	2.917
N8	Suelo urbano edificable (m2)	1.440.563,22	1.541.097,07	1.998.772,03
N9	Suma de suelo urbano y urbanizable del núcleo (ha)	216,70	296,72	296,72
N10	Nº de viviendas censadas	3.332	3.332	4.463
N11	Zonas verdes del sistema general: Superficie de suelo de dominio público, en m2, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema general	0,00	307.810,83	307.810,83

		NÚCLEO GUAREÑA		
		NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%
N12	Zonas verdes del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema local.	41.733,93	46.027,78	120.203,28
N13	Dotaciones públicas del sistema general: Superficie de suelo de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas en calidad de sistema general.	102.460,42	133.723,88	133.723,88
N14	Dotaciones públicas del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local.	11.332,71	11.416,19	30.980,94
N15	Superficie total construida en el suelo urbano (m2 techo)	617.858,49	-	-
N16	Suelo urbano edificable vacante	**326.134,25**	326.134,25	0,00
N17	SU edificable residencial vacante	**80.396,82**	80.396,82	0,00
N18	Superficie de suelo urbano de uso mayoritario productivo (m2 suelo)	**810.549,47**		
N19	Suelo urbano de uso mayoritario productivo vacante de edificación (m2 suelo)	**234.253,16**		
N20	Superficie de suelo urbano de uso mayoritario terciario (m2 suelo)	**140.796,74**		
N21	Superficie de suelo urbano de uso mayoritario terciario vacante de edificación (m2 suelo)	**11.484,27**		
N22	Plazas de aparcamientos públicos	**5.395**	5.721	8.525
N23	Superficie de suelo urbano sujeto a actuaciones de renovación, mejora urbana o dotación	**207.186**	460.660	0
N24				
N25	Superficie de suelo urbano situado a una distancia superior de 50 metros de un contenedor orgánico (m2)		1.311.295	
N26	Superficie de suelo urbano situada a una distancia mayor de 100 m de un contenedor vidrio/papel/envases. (m2)		1.046.287	
N27	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un colegio	**504.958,68**	**840.434,92**	**1.519.849,63**
N28	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una residencia de mayores	**986.783,68**	**1.251.057,92**	**1.930.472,63**
N29	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un centro de salud	**616.334,68**	**898.486,92**	**1.577.901,63**
N30	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una oficina de farmacia	**258.636,68**	**540.788,92**	**1.220.203,63**
N31	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una sucursal bancaria	**554.567,68**	**836.719,92**	**1.516.134,63**

		NÚCLEO GUAREÑA		
		NNSS	PGM AÑO 0	PGM 100%
N32	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una oficina de Correos	612.991,68	895.143,92	1.574.558,63
N33	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un instituto	1.123.758,68	1.405.910,92	2.085.325,63
N34	Superficie de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un hospital	2.005.593,68	2.287.745,92	2.967.160,63
N35	Centros educativos con caminos escolares operativos	3		
N36	Número de centros educativos	3		
N37	Superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, con plan especial de asentamiento vigente	0	0	215.765
N38	Superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, del término municipal.	NO DELIMITADO	215.765	215.765
N39	Superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, con plan especial de asentamiento vigente.	0,00	0,00	0,00
N40	Superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, del término municipal.	NO DELIMITADO	NO DELIMITADO	

B.5.11.1.1. INDICADORES, DATOS OBTENIDOS

A1	Densidad de población urbana: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población (en hab/ha)	32,41	28,63	31,41
A2	Densidad de población urbana en zonas de uso global residencial: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población de uso global residencial (en hab/ha)	60,73	60,73	77,67
A3	Densidad de población urbana femenina: Relación entre la cantidad de mujeres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población (en hab/ha) Solo es aplicable al estado actual y no se dispone de los datos desagregados por núcleo.			

A4	Densidad de población urbana masculina: Relación entre la cantidad de hombres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población (en hab/ha) Solo es aplicable al estado actual y no se dispone de los datos desagregados por núcleo.			
A5	Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población. (en viv/ha)	16,61	14,67	16,48
A6	Densidad de viviendas en el suelo de uso global residencial: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población DESTINADO A USO GLOBAL RESIDENCIAL (en viv/ha)	31,12	31,12	40,76
B1	Zonas verdes del sistema general por habitante: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio (para núcleos de relevancia)	0	46,15	32,38
B2	Zonas verdes del sistema local para núcleos de relevancia: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema local de cada unidad funcionalmente homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito. Zonas verdes para los núcleos base: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local del municipio por cada habitante de derecho del municipio.	6,42	7,08	12,60
C1	En núcleos de relevancia territorial: • Dotaciones públicas del sistema general: Superficie de suelo de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio.	15,76	20,57	14,43

C2	En núcleos de relevancia territorial: • Dotaciones públicas del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada unidad funcional homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito. En núcleos de base del sistema territorial: • Dotaciones públicas: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local del municipio dividido por el número de habitantes de derecho de dicho municipio.	1,74	1,76	3,25
D1	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un colegio	25%	36%	51%
	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una residencia de mayores	49%	54%	65%
	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un centro de salud	31%	39%	53%
D2	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una oficina de farmacia	13%	23%	41%
	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una sucursal bancaria	28%	36%	51%
	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de una oficina de Correos	31%	39%	53%
D3	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un instituto	56%	61%	70%
	Porcentaje de suelo urbano a una distancia mayor de 1km de un hospital	100%	100%	100%
E1	Compacidad edificatoria del suelo urbano, definida como la superficie total construida del suelo urbano, dividida entre la superficie total de suelo urbano (m2t/m2s)	0,31		
F1	Porcentaje de esponjamiento del suelo urbano, definido como la superficie total de suelo urbano edificable vacante, dividido por la superficie total del suelo urbano edificable. (0%-100%)	22,64%		
G1	Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario residencial disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario residencial vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario residencial.	7,51%		
H1	Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario productivo disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario productivo vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario productivo	28,90%		
I1	Porcentaje de suelo urbano de uso terciario disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario terciario vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario terciario.	8,16%		

J1	Porcentaje de número de plazas de aparcamientos públicos dividido por el número de viviendas censadas.	161,93%	171,72%	179,89%
K1	Porcentaje de superficie de suelo urbano sujeto a actuaciones de renovación, mejora urbana o dotación dividida por la superficie total del suelo urbano.	10%	22%	0%
L1	Porcentaje de centros educativos con caminos escolares operativos dividido por el número total de centros educativos. Se entenderá por caminos escolares, la red de itinerarios seguros para desplazamientos, peatonales o en bicicleta, que puedan ser utilizados por el alumnado hasta los centros escolares.	100%		
M1	Porcentaje de puntos conflictivos respecto a perspectiva de género, accesibilidad y similares con propuesta de mejora, dividido por el número total de puntos conflictivos detectados en el mapa de riesgos elaborado por el instrumento de planeamiento.	FALTA	FALTA	FALTA
N1	n) Porcentaje de elementos de patrimonio cultural puesto en valor, dividido entre el número total de elementos patrimoniales existentes en el ámbito.	FALTA	FALTA	FALTA
O1	o) Porcentaje de suelo urbano situado a una distancia superior de 50 metros de un contenedor orgánico, dividido entre la superficie total del suelo urbano.		57%	0%
P1	p) Porcentaje de suelo urbano situada a una distancia mayor de 100 m de un contenedor vidrio/papel/envases, respecto de la superficie total del suelo urbano.		45%	0%
Q1	q) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con red de saneamiento separativa, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.	0%	0%	0%
R1	r) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con luminarias de bajo consumo, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.	100%	100%	100%
S1	s) Porcentaje de la superficie de suelo urbano con acceso a la red de fibra óptica respecto del total de la superficie de suelo urbano.	FALTA	FALTA	FALTA
T1	t) Porcentaje de superficie de zonas verdes con sistemas de ahorro de agua dividido por la superficie total de zonas verdes.	FALTA	FALTA	FALTA
U1	u) ¿Tiene el núcleo de población plan de movilidad sostenible?	FALTA		
V1	v) ¿Tiene el núcleo de población plan de accesibilidad?	SÍ		
W1	w) ¿Tiene el núcleo de población plan de igualdad?	FALTA		
X1	x) ¿Tiene el núcleo de población punto limpio?	SÍ		

Y1	y) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, del término municipal.	NO DELIMITADO	0%	100%
Z1	z) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, del término municipal.	NO HAY	NO HAY	

B.5.12. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL NÚCLEO TORREFRESNEDA

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Integran el suelo urbano del núcleo de Torrefresneda los terrenos que se pueden encuadrar en alguno de los siguientes casos:

Caso a):

Terrenos integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

1. Para identificar el suelo urbano perteneciente a este supuesto se ha estudiado todo aquel que ya había sido clasificado como tal por el planeamiento anterior (NNSS).
2. De estos se han seleccionado todos aquellos que no estaban incluidos en ninguna Unidad de Ejecución.
3. Para todo este suelo se han cotejado los planos de información referidos a las instalaciones urbanas. Se ha comprobado que estaban efectivamente servidos por las redes municipales.

Caso b):

Terrenos integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

Caso c):

Terrenos que están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

Caso d):
Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN EN EL NÚCLEO URBANO

En Torrefresneda solo existe un Plan Parcial de suelo urbanizable con programa de ejecución aprobado, mientras que en urbano no estaba previsto en las NNSS.

NÚCLEO TORREFRESNEDA

SUELO URBANIZABLE	

PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN			
NOMBRE EN PGM	SEGÚN LAS NNSS	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)
PE-T-1	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "MONDÉJAR"	NUEVA	100.254,00
TOTAL SUPERFICIE DE PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN		1	100.254,00

Notas:
A diferencia del Núcleo Guareña, este planeamiento en ejecución no permite la clasificación actual como suelo urbano, de modo que se incluye en el estudio del suelo urbanizable.
La superficie aquí indicada es la que figura en las NNSS, que difiere algo de la que se mide en planos.

B.5.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE TORRESFRESNEDA

En Torrefresneda existe una elevada demanda potencial para suelo urbanizable industrial-tecnológico, pero no para suelo residencial, de modo que todos los crecimientos van a ser a base de polígonos de este tipo.
Tal y como se establece en el artículo 6 de la LOTUS, el suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana.
Como se ha indicado, existe un Plan Parcial en ejecución, que no pasará a ser suelo urbano hasta que se complete y recepcione la urbanización.
Además, en este PGM se han previsto varios desarrollos industriales tanto en colindancia con el suelo urbano y urbanizable anteriores como al otro lado de la Autovía, aprovechando la situación favorable por estar situado en la confluencia entre la A-5 (E-90) y la carretera Nacional N-430, con acceso desde los dos sentidos de circulación tanto del lado del núcleo como en el otro.
Se procederá a exponer las zonas de crecimiento del núcleo.

ZONA 1: CONTIGUO AL NÚCLEO RESIDENCIAL

Este engloba el Plan Parcial en ejecución, así como tres nuevos sectores que se han añadido.

ZONA 2: AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA

Al otro lado de la autovía existen parcelas de propiedad municipal, a las que se adicionarán otras contiguas hasta completar el frente de la autovía A-5 (E-90) entre los ramales de los dos nudos de los puntos kilométricos 316 a 318.

SUELO URBANIZABLE TORREFRESNEDA	CÓDIGO	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.1	EN EJECUCIÓN	99.996,60
	S-URBLE-T-1.2		67.680,12
	S-URBLE-T-1.3		55.945,67
	S-URBLE-T-1.4		110.466,30
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.1		136500,02
	S-URBLE-T-2.2		164.401,46
TOTAL TRANFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE			634.990,17

B.5.14. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO DEL NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA

	SUPERFICIE (m2) o %
TOTAL DEL SUELO URBANO NÚCLEO TORREFRESNEDA ESTADO ACTUAL	238.465,67
SUELO URBANO SIN TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS	238.465,67
PORCENTAJE SU EN TRANS URB SOBRE SU SIN TRANS URB	0,00
SUMA SUELO URBANO MÁS URBANIZABLE TORREFRESNEDA	873.455,84
TOTAL TRANS URB EN SU + SURBLE	634.990,17
PORCENTAJE DEL SUELO URBANIZABLE SOBRE URBANO	266,28%
PORCENTAJE DE TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUPERFICIE TOTAL AL 100%	72,70%
PORCENTAJE DE TRANS URB EN SU Y SURBLE SOBRE SU SIN TRANS URB AL 100%	266,28%

B.5.15. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA

Para mejorar mediante este en lo relativo a sostenibilidad urbana, en este PGM se observan los siguientes criterios de ordenación sostenible PGM (en cumplimiento a lo establecido en los artículos 10 a 12 de la LOTUS):

a) En el crecimiento urbano se ha primado la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentado la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos. Concretamente, se ha apostado por las siguientes actuaciones:

Se ha previsto en primer lugar la realización de actuaciones de compleción o mejora de la urbanización, con el objeto de mejorar las condiciones de uso de algunas zonas que pertenecían al núcleo, pero carecen de alguno de los servicios urbanos.

Es preciso señalar que en las actuaciones de reforma no se detraen suelos en uso agrícola o forestal actual, sino que en todos los casos el suelo está ya inutilizable o excesivamente inmerso en el conjunto urbano.

b) Establece los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos, especialmente sobre la zona residencial.

c) La ordenación urbana favorece:

1. La integración en el paisaje urbano de los elementos valiosos de la vegetación. Además, al ocupar una zona de servidumbre acústica de esta gran infraestructura de transporte, se propone reforzar la zona verde existente con más apantallamientos de material vegetal vivo que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

2. La depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano ya se atiende en la actualidad desde la Depuradora, aguas abajo del núcleo urbano y se adecuará a la nueva demanda al compás de la ejecución de las actuaciones previstas.

d) Promueve la calidad y funcionalidad de los espacios y dotaciones públicas, de forma que al establecer su localización se da prioridad al criterio de proximidad a sus usuarios y al acceso con medios de movilidad sostenible.

e) Favorece la integración de toda suerte de usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.

f) Los costes ambientales se han tenido en cuenta en las evaluaciones económicas de la planificación.

INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

Para Torresfresneda, que es un núcleo de base, en el artículo 14 del RLOTUS se establece:

Núcleos de Base del Sistema Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de Viviendas	10 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	10 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local	m² de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m²) m² de zonas verdes : ≥2/3 del 15% superficie total (m²)
Dotaciones sistema local	
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m² techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN EL ESTADO ACTUAL

USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES			
	ESTADO ACTUAL DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES. NÚCLEO TORREFRESNEDA.	Superficie de Suelo (m2)	Asimilable al sistema:
44	C.E.I.P. Nuestra Señora de Fátima	2.431,38	Local T
45	E.E.I. de Torrefresneda	613,86	Local T
46	Avenida de las Palmeras	14.991,52	Local T
47	Parque de la Esperanza	2.465,19	Local T
48	Plaza de San Martín	515,11	Local T
49	Parque Infantil	692,33	Local T
50	Parque - Calle Tavira	854,09	Local T
51	Parque - Calle Serrano	2.353,98	Local T
52	Hogar del Pensionista	366,58	Local T
53	Pista Deportiva	1.270,66	Local T
54	Casa Consistorial	292,73	Local T
55	Báscula Municipal	67,61	Local T
56	Caseta Municipal	385,67	Local T
57	Casa Médico	149,49	Local T
58	Cementerio de Torrefresneda	1.720,61	Local T
D8	SUPERFICIE DEDICADA A SL DOTACIONAL NÚCLEO TORREFRESNEDA	29.170,80	m2 suelo
D9	SUPERFICIE DEDICADA A SL ZONAS VERDES TORREFRESNEDA	21.872,22	m2 suelo
D10	SUPERFICIE DEDICADA USO DOTACIONAL PÚBLICO Y ZONAS VERDES NÚCLEO TORREFRESNEDA	51.043,02	m2 suelo

VALORES ACTUALES PARA EL CÁLCULO DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Como quedó detallado en la memoria de información, los valores actuales para realizar el cálculo son:

ESTADO ACTUAL	Columna1
Habitantes núcleo Torrefresneda	387
Superficie del suelo urbano (ha) Torrefresneda	23,85

C. NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

C.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA Y CATEGORIZACIÓN DE SU SUELO RÚSTICO

C.2. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

C.2.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

C.2.1.1.Clases de suelo contempladas

1. Las clases de suelo consideradas en el Plan General Municipal de Guareña son: urbano, urbanizable y rústico.
2. Las clases de suelo son excluyentes entre sí. Una porción del suelo del término debe pertenecer a una y solo una clase de suelo.

C.2.1.2.Suelo Urbano del término municipal de Guareña: identificación

1. Son suelo urbano los terrenos del término municipal que cumplen alguno de los siguientes requisitos:

a) Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

b) Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

La clasificación como suelo urbano de terrenos colindantes con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas o con rondas perimetrales del núcleo de población, deberá ser justificada en la Memoria del Plan correspondiente.

c) Están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del Plan General Municipal.

El Plan General Municipal delimita el sector o el ámbito de la actuación de transformación que resulte necesaria, conforme a lo previsto en el artículo 7 del presente reglamento, para que la urbanización reúna las características del supuesto del apartado

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

C.2.1.3.Suelo Urbanizable del término municipal de Guareña: clasificación

1. El suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal Estructural porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana.

La clasificación del suelo como urbanizable se justifica en atención a las necesidades a satisfacer y la imposibilidad de hacerlo mediante actuaciones de reforma o renovación o de incremento de la densidad edificatoria del suelo urbano existente.

Se localizará preferentemente en colindancia con el suelo urbano, salvo que no sea posible por la configuración del terreno o por circunstancias urbanísticas que deberán justificarse conforme a los principios generales y fines previstos en la LOTUS.

C.2.1.4.Suelo Rústico del término municipal de Guareña

1. El suelo rústico es la clase básica del conjunto del suelo del término municipal. Está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable, bien sea porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada, o por la presencia de ciertas características o valores.

2. En el plano de clasificación de este Plan General Municipal Estructural se ha señalado el suelo rústico, que resulta mayoritario en el término municipal. Por su parte, se ha categorizado como se indica en la sección siguiente.

C.2.1.5.Categorías y subcategorías empleadas en la categorización del suelo rústico del término municipal de Guareña

1. En el Plan General Municipal de Guareña, el suelo rústico del término municipal se adscribe a una de las siguientes categorías:

a) Categoría de **suelo rústico protegido**. Se incluyen en esta categoría las áreas de suelo rústico que deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos.

   En la categoría de suelo rústico protegido, que debe preservarse mediante la adopción de un régimen específico destinado a su conservación o mejora, se han utilizado las siguientes subcategorías:

   1) **Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico** (SRPN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.

   2) **Suelo rústico protegido de valor paisajístico** (SRPP): áreas con valores paisajísticos identificados.

b) Se adscriben a la categoría de **suelo rústico de asentamiento tradicional** (SRAT) las áreas de suelo rústico constituido por los terrenos que el Plan General estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio por sus valores etnográficos.

c) **Suelo rústico genérico** (SRG): Se incluyen las áreas de suelo rústico en las que no concurren las circunstancias mencionadas en los números anteriores.

2. La categoría asignada a cada porción de suelo es única. Una porción del suelo rústico debe pertenecer a una y solo una categoría o subcategoría de suelo rústico.

3. En este Plan General Municipal, la categorización del suelo rústico figura en el plano de clasificación y categorización del Plan General Estructural.

4. En ese sentido, en el suelo rústico toda su ordenación se contempla como estructural.

C.3. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA

C.3.1. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA

C.3.1.1.Tabla resumen de las ámbitos por clases, categorías y subcategorías de suelo del término municipal

TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
CLASE	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIES POR CLASES	%	SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR	%	SUPERFICIES POR SUBCATEGORÍAS DE SR	%	SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR	%
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.526.211,59	1,06%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.579.662,13	98,35%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.091.931,24	72,57%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					51.509.890,89	21,60%		
	i) SRPN "EMBALSE DE CORNALVO"							1.950.854,27	0,82%
	ii) SRPN "RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN "SIERRAS"							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN "AGROFORESTAL"							43.381.818,22	18,19%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPP)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPP "REGADÍO"							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,44	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO			61.459.209,45	25,77%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,83	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.275,98	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					61.243.444,64	25,68%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		**238.520.275,20**	**100,00%**						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,65%						

C.3.1.2.Ámbito del suelo urbano en el núcleo principal de Guareña

El ámbito está compuesto por:

- El suelo urbano del núcleo de Guareña, que cuenta con presencia humana desde varios siglos de antigüedad.

- A esto se le añade una porción de suelo urbano en discontinuidad, a menos de 1000 metros del núcleo, correspondiente a una Cooperativa.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.3.Ámbito del suelo urbanizable contiguo al núcleo urbano de Guareña

En continuidad con el núcleo urbano de Guareña, se ha definido suelo urbanizable tanto para uso residencial como industrial.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.4.Ámbito del suelo urbano en el núcleo secundario de Torrefresneda

El ámbito está compuesto por el suelo urbano del núcleo de Torrefresneda.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.5.Suelo urbanizable en torno al núcleo urbano de Torrefresneda

El ámbito de suelo urbanizable en torno al núcleo secundario de Torrefresneda está compuesto por una ampliación adyacente al núcleo urbano y otro al lado opuesto de la autovía A-5, ambos para crear uso industrial.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.6.Ámbito del suelo urbanizable Estación de Ferrocarril

El ámbito del suelo urbanizable junto a la estación de ferrocarril se encuentra en el centro del término municipal entre los núcleos de Guareña y Torrefresneda, con idoneidad para el uso industrial.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.7.Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "CORNALVO"

Este ámbito se encuentra en el extremo noroeste del término municipal. Incluye los terrenos del término comprendidos en el ámbito del Parque Natural "Cornalvo" más los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 en la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Embalse de Cornalvo".

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.8.Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "RÍO GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"

Este ámbito, de geometría lineal, está compuesto por los terrenos de la Red Natura 2000, en las Zonas de Especial Conservación (ZEC) "Río Guadiana Alto-Zújar" y "Río Guadámez" en el término municipal.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.9.Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "SIERRAS"

Esta subcategoría, situada en el extremo sur del término municipal, la componen los terrenos de la Red Natura 2000 en la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Sierras Centrales y Embalse de Alange".

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.10.Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "AGROFORESTAL"

Esta subcategoría está compuesta por los suelos con Hábitat Naturales del término municipal, excluyendo los que ya están incluidos en alguna de las subcategorías anteriores.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.11.Ámbito del suelo rústico de asentamiento tradicional SRAT "LAS GAMITAS" junto a la Cañada Real Leonesa

Este ámbito lo constituye un grupo de parcelas y edificaciones nacidas a raíz de la cercanía de una vía pecuaria, la Cañada Real Leonesa, con fondas para pastores y descansadero de animales.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.12.Ámbito del suelo rústico de protección de valor productivo SRPP "REGADÍO":

Este ámbito se extiende a los terrenos incluidos en el Plan de Regadíos dentro del término municipal.

Mediante esta subcategoría se promueve la protección potenciación de las áreas de alto valor agrícola, agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.3.1.13.Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG "LA ESTACIÓN"

El ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG "La Estación", está constituido por los terrenos tanto libres como edificados que se engloban dentro de una envolvente común en la que se dan unos valores de densidad mayores que los estándares de sostenibilidad del suelo rústico y menores que los que se establecen para el suelo urbano.
Según se establece en el artículo 15 del RLOTUS, los valores actuales que motivaron esta inclusión son:

- Se registra un conjunto de **32** edificaciones de uso residencial autónomo.
- El ámbito envolvente tiene una superficie de **159.489** m^2, incluyendo parcelas ocupadas y algunas otras vacías intercaladas, así como caminos existentes entre parcelas.
- La parcela media del total del ámbito se encuentra en torno a los **3.000** m^2, dentro del intervalo (2.000-10.000) establecido para estos asentamientos en el RLOTUS.
- Se produce una concentración de edificaciones de uso residencial autónomo de **2,5** unidades por hectárea, dentro del intervalo (1-5) reglamentario. (Para este cálculo

de la situación actual se consideró la suma de las parcelas ocupadas, de 129.793 m^2). Este indicador es definitorio del asentamiento y se persigue que la adición de nuevas edificaciones en parcelas vacías no supere esta densidad con respecto al ámbito completo.

- La ocupación media de las parcelas con edificaciones de uso Ra es de **10,7** %, si se considera solo la superficie de las parcelas ya ocupadas, o del 8,70%, si se considera el ámbito completo.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización y en su plano específico de este Plan General Estructural.

C.3.1.14.Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG "CERRO CHAMIZO"

El ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG **"Cerro Chamizo",** está constituido por los terrenos tanto libres como edificados que se engloban dentro de una envolvente común en la que se dan unos valores de densidad mayores los estándares de sostenibilidad del suelo rústico pero menores que los que se establecen para el suelo urbano
Según se establece en el artículo 15 del RLOTUS, los valores actuales que motivan esta inclusión son:

- Se registra un conjunto de **9** edificaciones de uso residencial autónomo.
- El ámbito envolvente tiene una superficie de **55.034** m^2. No se incluyen viarios porque el acceso se realiza a través de otras parcelas y tampoco quedan englobadas parcelas vacías en la envolvente.
- La parcela media se encuentra en torno a los **5.500** m2, dentro del intervalo (2.000-10.000) establecido para estos asentamientos.
- Se produce una concentración de edificaciones de uso residencial autónomo de **1,7** unidades por hectárea, dentro del intervalo (1-5).
- La ocupación media de las parcelas con edificaciones de uso Ra es de **3,20**%.

Este ámbito se ha reflejado en el plano de clasificación y categorización de este Plan General Estructural.

C.4. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

C.5. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO

C.5.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO

C.5.1.1.Consideración de los usos y actividades en el suelo rústico

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.

C.5.1.2.Usos naturales en el suelo rústico

1. Se consideran **usos naturales** la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario.

2. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.

C.5.1.3.Usos vinculados en el suelo rústico

1. Se consideran **usos vinculados** los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando **obras, edificaciones, construcciones o instalaciones** sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.

b) **Residencial autónomo vinculado** a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida. A los efectos del presente artículo, únicamente se considera residencial autónomo vinculado a la explotación existente, aquellas edificaciones o piezas independientes de las construcciones destinadas a la explotación existente en la finca, que tengan por finalidad servir de alojamiento a las personas de las que necesaria y obligatoriamente dependa aquélla para su mantenimiento efectivo en explotación.

2. Los usos vinculados están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

3. Sus condiciones de implantación se establecen en las fichas individualizadas para cada ámbito de suelo rústico.

C.5.1.4.Usos prohibidos en el suelo rústico

Se consideran **usos prohibidos**, los expresamente catalogados así en este Plan General Municipal, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o los valores singulares del suelo.

C.5.1.5.Usos permitidos en el suelo rústico

1. Se consideran **usos permitidos**, los expresamente determinados en este Plan General Municipal de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica.

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros:

- Alojamiento rural
- Actividades deportivas al aire libre
- Culturales
- Educativas
- Turismo rural
- Formación

- Investigación
- Hostelería y servicios auxiliares imprescindibles

d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos vinculados a la economía verde y circular, que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que seguidamente se enumeran:

1. Gestión forestal y obtención, tratamiento y primera transformación de biomasa
2. Plantas de tratamiento de biorresiduos-lombricultura
3. Utilización de las cenizas volantes y lodos de depuradoras
4. Instalaciones de tratamiento y revalorización de purines y estiércol
5. Gestión de residuos procedentes de explotaciones agropecuarias y balsas de evaporación
6. Gestión de residuos sólidos urbanos y aguas residuales urbanas
7. Gestión de residuos procedentes de demolición y construcción.

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

2. Los usos permitidos están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica. A los efectos previstos en este párrafo, las infraestructuras vertebradoras del territorio, entendiéndose por tales las que tengan por objeto la circulación de personas, bienes, energía o comunicaciones, tales como carreteras, líneas férreas, gaseoductos, las instalaciones de la red de transporte eléctrico primaria o secundaria en los términos en que se definen en la legislación del sector eléctrico y los repetidores o antenas de telecomunicaciones, no se consideran sometidas al procedimiento de calificación rústica.

3. Sus condiciones de implantación se establecen en las fichas individualizadas para cada ámbito de suelo rústico.

4. Cuadro de usos permitidos y prohibidos por ámbitos del suelo rústico

	SRPN CORNALVO	SRPN GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ	SRPN SIERRA	SRPN HABITAT	SRPPR REGADÍO	SRAT LAS GAMITAS	ASENTAMIENTO EN SRG RESIDENCIAL "LA	ASENTAMIENTO SRG RESIDENCIAL "CERRO	RESTO DE SRG

								ESTACIÓN"	CHAMIZO"	
La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractiva o análoga (Art 67.4 a) LOTUS)	VARIOS	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS)	AGROIND	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS)	VARIOS	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS)	PROD ESPECIAL	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS)	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS)	VARIOS	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	RES AUT	PROH	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS)	DOTAC	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM
Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	DOTAC	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM

C.5.1.6.Usos autorizables en el suelo rústico

1. Se consideran **usos autorizables**, aquellos usos distintos de los usos naturales y los usos vinculados del suelo, siempre que no estén expresamente mencionados como permitidos o prohibidos en este Plan General Municipal, y, en cualquier caso:

a) Los recogidos en los apartados 1. a), b), c) y d) del artículo anterior sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal:

- Alojamiento rural
- Actividades deportivas al aire libre
- Culturales
- Educativas
- Turismo rural
- Formación
- Investigación
- Hostelería y servicios auxiliares imprescindibles

b) La actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.

e) La producción de energías renovables a partir de 5 MW.

2. Los usos autorizables están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica. A los efectos previstos en este párrafo, las infraestructuras vertebradoras del territorio, entendiéndose por tales las que tengan por objeto la circulación de personas, bienes, energía o comunicaciones, tales como carreteras, líneas férreas, gaseoductos, las instalaciones de la red de transporte eléctrico primaria o secundaria en los términos en que se definen en la legislación del sector eléctrico y los repetidores o antenas de telecomunicaciones, no se consideran sometidas al procedimiento de calificación rústica.

3. La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

4. Sus condiciones de implantación se establecen en las fichas individualizadas para cada ámbito de suelo rústico.

5. A continuación, se muestra para todos los ámbitos una relación no excluyente de usos autorizables y se explicitan los usos que se prohíben en este PGM.

USOS DEL ART 67.4 a), b), c) y d) LOTUS QUE PRECISEN AUTORIZACIÓN AMBIENTAL O COMUNICACIÓN AMBIENTAL AUTONÓMICA, O AFECTEN A MÁS DE UN TÉRMINO MUNICIPAL (Art 67.5. a) LOTUS) Y OTROS USOS DEL ART 67.5 LOTUS	Correspondencia con el Art.7.5 LOTUS	SRPN "CORNALVO"	SRPN "GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"	SRPN "SIERRAS"	SRPN "HABITAT"	SRPP "REGADÍO"	SRAT "LAS GAMITAS"	AR-SRG "LA ESTACIÓN"	AR-SRG RESID. "CERRO CHAMIZO"	RESTO DE SRG
Explotación de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo (Art. 67.5 a y 67.4. a) excediendo los usos permitidos	AGROP	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	AGROIN	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos	VARIOS	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	AUT

Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos	VARIOS	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos	PRODUCTIVO	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo industrial (Art. 67.5.c)	PRODUCTIVO	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Productivo logístico (Art. 67.5.c)	PRODUCTIVO	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT
Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos.	TERCIARIO	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT
Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos	TERCIARIO	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	DOTAC	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT

C.5.1.7.Requisitos de parcela mínima para la calificación urbanística

1. Para los usos permitidos y autorizables, la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas.

2. En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de la LOTUS (27/06/2019), situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

3. En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

4. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

5. Para los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial. Será condición imprescindible, para acceder a la disminución de superficie necesaria, la conformidad de la iniciativa sujeta a calificación con la normativa urbanística aplicable, con la única salvedad de los parámetros de ocupación o densidad, antes mencionados. Así mismo deberán justificarse por parte del promotor, en la solicitud, las causas por las que no es posible contar con la superficie mínima.

C.6. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO

C.6.1. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO

Las condiciones de uso y edificación se indican en la tabla siguiente, referida con carácter general a las de nueva planta.

Las rehabilitaciones, en caso de incumplir alguno de los indicadores, podrán seguir manteniendo su configuración actual pero no aumentarlas.

C.6.1.1.Ficha del SRPN "CORNALVO"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico Protegido de valor Natural CORNALVO		
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural		
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	1 (P. Baja)
	Altura máxima de la edificación (m):	4,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	5%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	PROHIBIDO	

AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	5%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m*

C.6.1.2.Ficha del SRPN "RÍOS"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico Protegido de valor Natural RÍOS		
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural		
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	5%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	PROHIBIDO	

AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	5%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m*

C.6.1.3.Ficha del SRPN "SIERRAS"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico Protegido de valor natural SIERRAS		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.4.Ficha del SRPN "AGROFORESTAL"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico Protegido de Valor NATURAL AGROFORESTAL		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Productivo industrial (Art. 67.5.c) Productivo logístico (Art. 67.5.c) Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.5.Ficha del SRPP "REGADÍO"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico Protegido de valor Productivo de Regadío		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Productivo industrial (Art. 67.5.c) Productivo logístico (Art. 67.5.c) Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos. Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.6.Ficha del SRAT "LAS GAMITAS"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional LAS GAMITAS		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	100%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	100%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	100%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos. Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.7.Ficha del AR-SRG "LA ESTACIÓN"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico GENÉRICO ASENTAMIENTO RESIDENCIAL ESTACIÓN		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Productivo industrial (Art. 67.5.c) Productivo logístico (Art. 67.5.c) Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos. Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.8.Ficha del AR-SRG "CERRO CHAMIZO"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico GENÉRICO ASENTAMIENTO RESIDENCIAL CERRO CHAMIZO		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	7%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	7%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.6.1.9.Ficha del SRG RESTO

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo Rústico GENÉRICO (SRG) RESTO		
	Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural	
VINCULADOS (OTROS USOS)	Explotación agropecuaria vinculada (Art 67.3 a) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
VINCULADOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO VINC)	Residencial autónomo vinculado. (Art 67.3 b) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
PERMITIDOS (OTROS USOS)	La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga (Art 67.4 a) LOTUS) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y comercialización en la propia explotación (Art 67.4 b) LOTUS) Usos y actividades públicos y privados que precisan emplazarse en el suelo rústico (Art 67.4 c) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, excepto eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Producción de energías renovables hasta 5MW, eólicas (Art 67. 4.d) LOTUS) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art 67. 4.d) LOTUS y Art 79. d) RLOTUS) Infraestructuras públicas y privadas (Art 67.4 f) LOTUS) Equipamientos públicos y privados (Art 67.4 f) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*
PERMITIDOS (RESIDENCIAL AUTÓNOMO NO VINC)	Residencial autónomo No Vinculado (Art 67.4 e) LOTUS)	
	Ocupación (% m2 suelo):	2%
	Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
	Altura máxima de la edificación (m):	7,5 m
AUTORIZABLES (OTROS USOS)	Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d) Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos Productivo industrial (Art. 67.5.c) Productivo logístico (Art. 67.5.c) Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos. Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	
	Ocupación (% m2 suelo):	10%
	Número de Plantas:	-
	Altura máxima de la edificación (m):	10 m*

C.7. DETERMINACIONES PARA LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

C.7.1. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES EN SUELO RÚSTICO

1. Cada uno de estos asentamientos se podrá ordenar y gestionar mediante la figura del plan especial urbanístico de asentamiento irregular (PEU-AI)-NOMBRE, definido en el artículo 62 del RLOTUS, que contendrá:

a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación

b) Las determinaciones precisas para la aplicación ejecutiva de la ordenación de este Plan General.

c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables y se resolverán de forma autónoma.

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, con el contenido especificado el artículo 81.9 del RLOTUS.

2. De este modo, se prevén para el término municipal de Guareña dos planes especiales urbanísticos de asentamiento irregular:

- **PEU-AI-R “La estación”**
- **PEU-AI-R “Cerro Chamizo”**

C.8. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA Y ESTACIÓN DE FERROCARRIL

C.9. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO

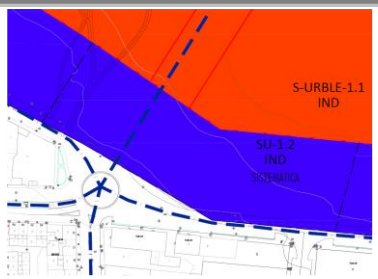
C.9.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

C.9.1.1.Sector SU-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.		

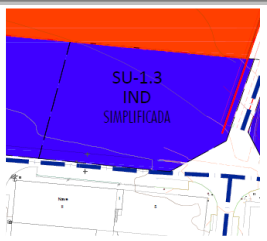
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	10.227,92	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.159,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1534,19**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1022,79	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	357,98	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.2.Sector SU-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Al igual que el anterior, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. Además, se tendrá que crear el tramo del nuevo viario de carácter estructural previsto para toda la ampliación del Polígono Industrial la Alberca.		

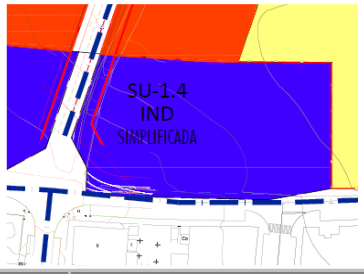
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	11.800,84	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	11.800,84	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	11.800,84	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1770,13**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1180,08	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	59	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	590,04	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.3.Sector SU-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
De modo similar al SU-1.1, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial. Solamente tiene que ensancharse este viario y el perpendicular a él para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.		

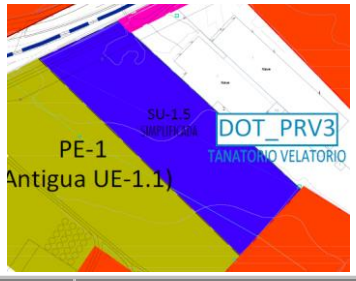
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.294,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.294,11	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**794,12**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	529,41	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	264,71	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.4.Sector SU-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
De modo similar al SU-1.1 y 1.3, este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al actual Polígono Industrial la Alberca, compartiendo un viario de uso predominantemente industrial. Solamente tiene que ensancharse este viario y el perpendicular a él para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.		

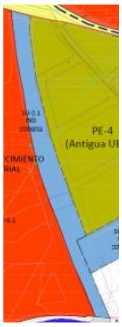
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.144,16	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.144,16	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.144,16	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**921,62**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	614,42	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	31	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	307,21	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.5.Sector SU-1.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente al acceso por el norte a la población y al Tanatorio. Solamente tiene que ensancharse el viario existente para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.		

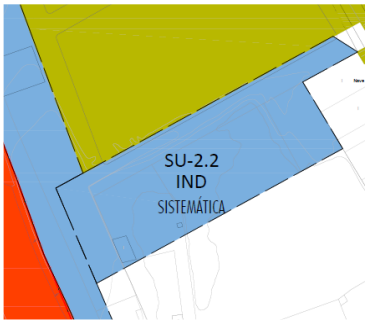
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.996,15	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.996,15	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.996,15	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1199,42**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	799,62	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	40	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	399,81	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.6.Sector SU-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector de suelo urbano es inmediatamente adyacente al recién terminado Polígono Industrial en la Zona El Silo. Comparten un viario que solamente tiene que ensancharse para dar cabida a los aparcamientos y acerados del propio sector. En la ordenación detallada se deberá establecerá el resto de viarios.		

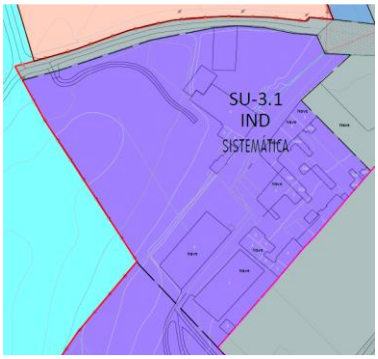
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	10.189,20	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.189,20	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.189,20	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1528,38**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1018,92	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	51	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	509,46	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.7.Sector SU-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector de suelo urbano está constituido por una tira de suelo que quedó entre el nuevo Polígono Industrial en la Zona El Silo y una explotación agroindustrial en suelo no urbanizable. Abarca desde la Carretera EX-105 hasta el llamado camino de Villagonzalo. Se ha visto beneficiado por la construcción de un viario inmediatamente adyacente por parte del nuevo polígono, de modo que no tendrá más que ensanchar ese viario para sus aparcamientos y acerados. En la zona sur sí deberá resolver la conexión con un viario hasta el camino de Villagonzalo. Su diseño concreto se encomienda a la ordenación detallada.		

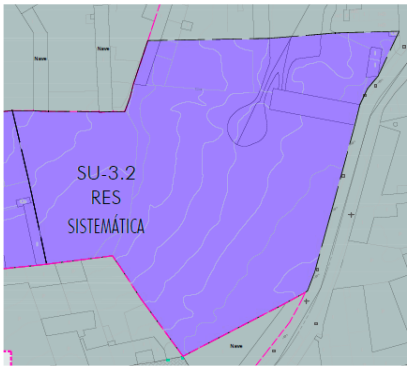
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.454,10	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.454,10	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.454,10	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**968,12**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	645,41	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	32	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	322,71	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.8.Sector SU-3.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector al oeste del suelo urbano procede de una Unidad de Ejecución del planeamiento anterior sin ejecutar. Se han redefinido los límites para adecuarla a la nueva situación y facilitar la gestión. Presenta numerosas edificaciones en uso.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	10.227,92	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.159,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1534,19**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1022,79	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	357,98	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.9.Sector SU-3.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector al oeste del suelo urbano procede de una Unidad de Ejecución del planeamiento anterior sin ejecutar. Se han redefinido los límites para adecuarla a la nueva situación y facilitar la gestión.		

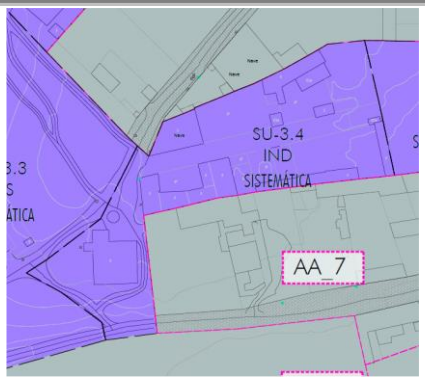
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.579,43	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,50	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.289,72	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	0,00	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	157	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1037,80**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	786,21	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	251,59	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	31	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	314,49	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.10.Sector SU-3.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente a un viario de uso predominantemente industrial. Se trata de una actuación de transformación urbanística del tipo simplificada para crear una nueva manzana en un núcleo de referencia.		

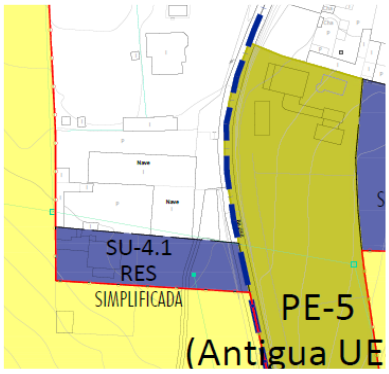
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.350,35	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.296,98	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.296,98	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	182	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1204,00**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	291,88	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	364,85	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.11.Sector SU-3.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente a un viario de uso predominantemente industrial. Se trata de una actuación de transformación urbanística del tipo simplificada para crear una nueva manzana en un núcleo de referencia.		

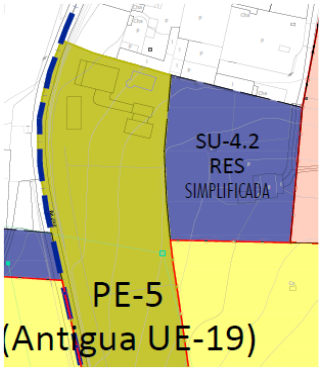
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	8.241,55	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.769,09	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.769,09	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1236,23**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	824,16	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	29	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	288,45	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.12.Sector SU-4.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-4.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este pequeño sector de muy baja densidad se crea para absorber un crecimiento residencial ya habitado al sur de la población, en el acceso por la carretera BA-056 desde Cristina. Dara como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	1.420,58	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	443,93	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	11	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**73,25**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	55,49	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	17,76	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	2	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	22,20	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.13.Sector SU-4.2

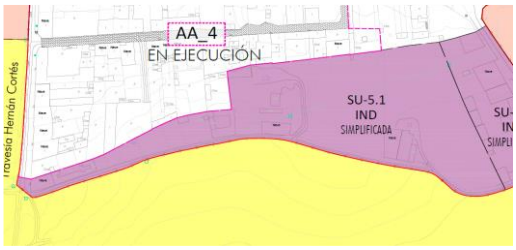
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-4.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este pequeño sector de muy baja densidad se crea para absorber un crecimiento residencial ya habitado al sur de la población, en el acceso por la carretera BA-056 desde Cristina. Se accede por las traseras de la calle El Pilar. Dará como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	3.112,12	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,31	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	972,54	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	24	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**160,47**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	121,57	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	38,90	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	5	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	48,63	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.14.Sector SU-5.1

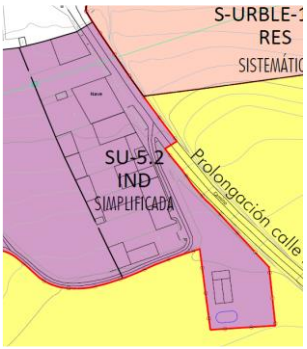
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-5.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores 5.1 y 5.2 se crean para absorber sendos crecimientos industriales con distinto nivel de implantación al sur del núcleo urbano, más allá de las traseras de la Calle El Pilar, entre la travesía de Hernán Cortés y la prolongación de la calle El Pilar.
Cada uno de ellos dará como resultado una única manzana, por lo que se pueden realizar mediante una actuación simplificada.



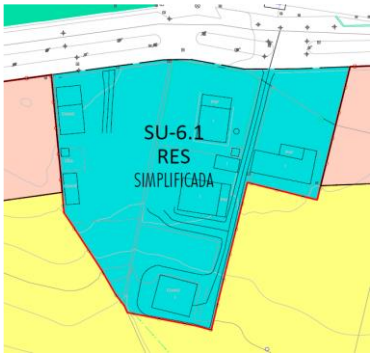
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	13.591,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,80	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.873,55	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.873,55	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1631,03**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1087,36	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	54	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	543,68	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.15.Sector SU-5.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-5.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores 5.1 y 5.2 se crean para absorber sendos crecimientos industriales con distinto nivel de implantación al sur del núcleo urbano, más allá de las traseras de la Calle El Pilar, entre la travesía de Hernán Cortés y la prolongación de la calle El Pilar. Cada uno de ellos dará como resultado una única manzana, por lo que se pueden realizar mediante una actuación simplificada.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.481,18	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,80	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.384,94	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.384,94	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**657,74**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	438,49	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	219,25	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.16.Sector SU-6.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-6.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este pequeño sector de muy baja densidad se crea para absorber un crecimiento residencial ya habitado al sur de la población, frente al polideportivo cubierta en la calle Tras San Roque. Dará como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	9.257,08	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.892,84	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	24	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**477,32**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	361,60	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	115,71	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	5	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	144,64	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.17.Sector SU-7.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-7.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA A MANCHITA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores 7.1 y 7.2 se crean para absorber sendos crecimientos industriales con distinto nivel de implantación al sureste del núcleo urbano, en la entrada por la carretera BA-087 desde Manchita.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.279,04	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.395,33	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.395,33	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**659,30**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	439,53	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	219,77	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.18.Sector SU-7.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-7.2		
NÚCLEO GUAREÑA	0	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores 7.1 y 7.2 se crean para absorber sendos crecimientos industriales con distinto nivel de implantación al sureste del núcleo urbano, en la entrada por la carretera BA-087 desde Manchita.		

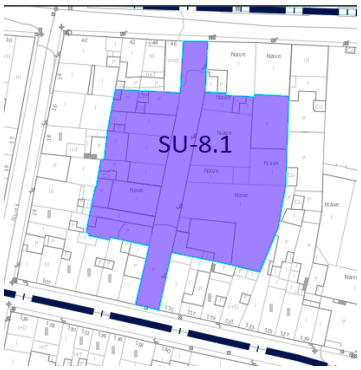
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	19.207,48	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	13.445,24	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	13.445,24	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2016,79**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1344,52	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	67	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	672,26	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.9.1.19.Sector SU-8.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-8.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Este sector procede de una unidad de ejecución que se había definido en el marco de las NNSS anteriores ya que, al plantearse un viario en medio de una manzana consolidada, estando limitado el fondo máximo edificable, se incrementaba la edificabilidad y se precisaba es cumplimiento de los deberes por tal operación. Se encuentra dentro de una manzana residencial, aunque las edificaciones que ya se han ejecutado presentan carácter auxiliar agroganadero vinculado a la vivienda.
Se puede realizar por actuación simplificada porque se trataba de una única manzana.
Por otro lado, no se pueden materializar en su ámbito las cesiones de zonas verdes y dotaciones, por lo que se propone su monetarización y entrega al ayuntamiento en la manera legalmente establecida.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	3.790,70	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.653,49	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**398,02**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	13	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	132,67	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

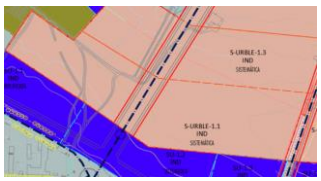
C.10. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

C.10.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA

C.10.1.1.Sector S-URBLE-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.El sector 1.1 solo precisa la ejecución previa de los sectores de suelo urbano que están delante de él.



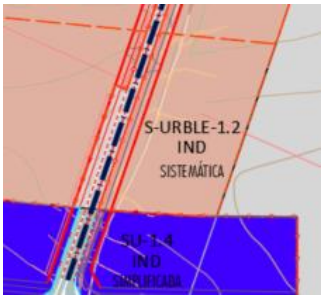
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	32.513,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	22.759,75	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	22.759,75	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**4877,09**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3251,39	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1625,70	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	114	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1137,99	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.2.Sector S-URBLE-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
El sector 1.2 no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede



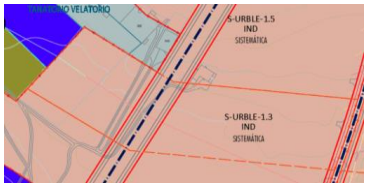
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.193,14	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	3.635,20	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	3.635,20	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**778,97**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	519,31	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	259,66	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	18	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	181,76	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.3.Sector S-URBLE-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector precisa que se ejecuten previa o simultáneamente uno de los dos



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.215,88	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.251,12	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	16.251,12	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**3482,38**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2321,59	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1160,79	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	81	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	812,56	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.4.Sector S-URBLE-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	4.195,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.936,58	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	2.936,58	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**629,27**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	419,51	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	209,76	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	15	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	146,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.5.Sector S-URBLE-1.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisa que se ejecuten otros vecinos



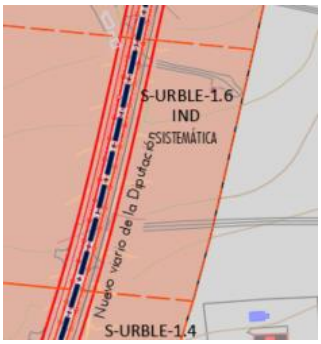
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	42.692,37	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	29.884,66	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	29.884,66	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**6403,86**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	4269,24	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	2134,62	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	149	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1494,23	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.6.Sector S-URBLE-1.6

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.6		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede



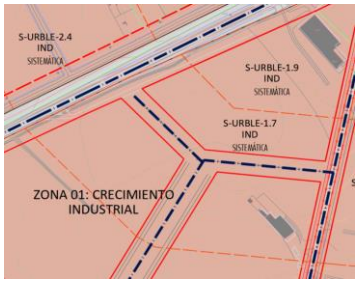
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.565,56	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.295,89	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.295,89	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1134,83**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	756,56	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	378,28	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	264,79	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.7.Sector S-URBLE-1.7

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.7		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisa la ejecución previa de los vecinos



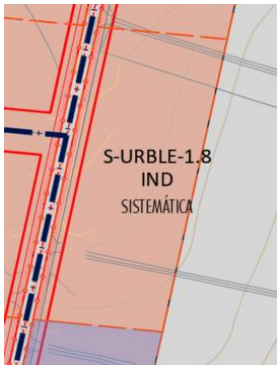
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	31.570,63	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	22.099,44	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	22.099,44	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**4735,59**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3157,06	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1578,53	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	110	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1104,97	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.8.Sector S-URBLE-1.8

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.8		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede



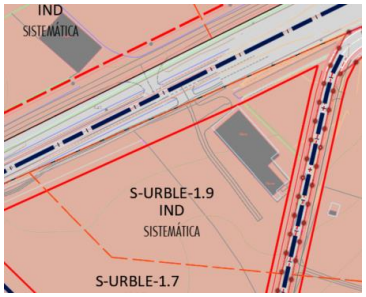
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.795,79	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.215,36	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.215,36	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1117,58**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	745,05	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	372,53	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	260,77	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.9.Sector S-URBLE-1.9

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.9		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisa la ejecución previa de otros vecinos.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.500,09	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	8.750,06	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	8.750,06	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1875,01**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1250,01	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	625,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	44	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	437,50	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.10.Sector S-URBLE-1.10

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.10		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.
Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.
En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.
Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.
Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede



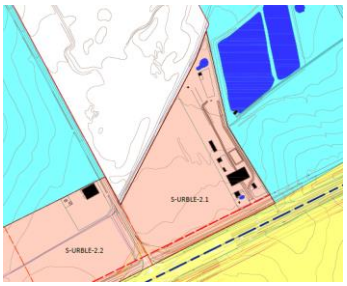
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	9.486,82	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.640,77	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.640,77	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1423,02**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	948,68	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	474,34	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	33	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	332,04	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.11.Sector S-URBLE-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al gual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.
Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



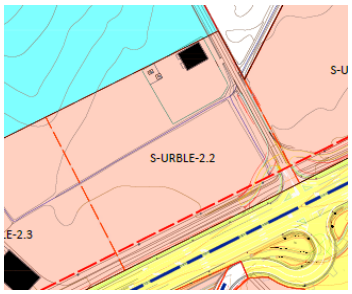
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	25.490,18	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	17.843,13	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	17.843,13	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**3823,53**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2549,02	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1274,51	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	89	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	892,16	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.12.Sector S-URBLE-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



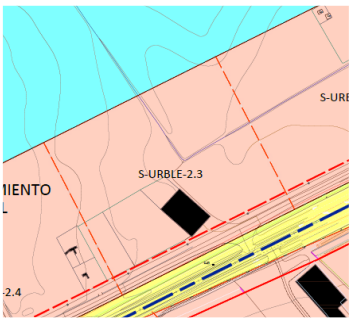
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.794,80	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.456,36	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.456,36	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2669,22**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1779,48	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	889,74	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	622,82	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.13.Sector S-URBLE-2.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



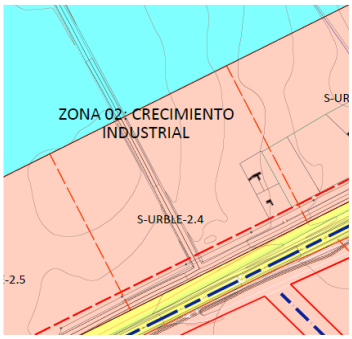
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.684,55	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.379,18	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.379,18	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2652,68**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1768,45	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	884,23	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	618,96	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.14.Sector S-URBLE-2.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



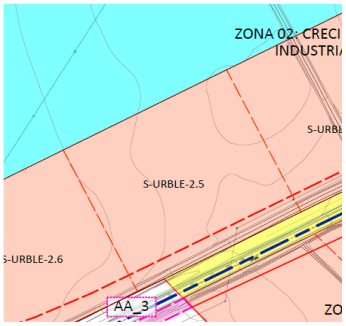
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.664,91	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.365,44	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.365,44	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2649,74**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1766,49	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	883,25	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	618,27	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.15.Sector S-URBLE-2.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



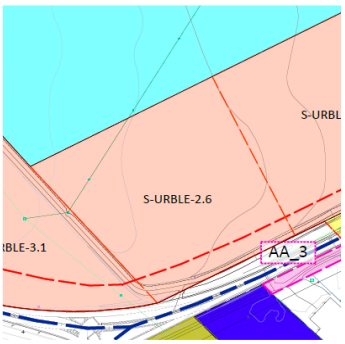
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.631,69	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.342,19	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.342,19	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2644,75**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1763,17	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	881,58	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	617,11	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.16.Sector S-URBLE-2.6

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.6		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.
Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.



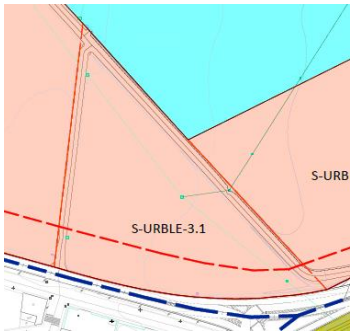
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	15.425,04	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.797,52	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.797,52	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2313,76**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1542,50	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	771,25	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	54	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	539,88	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.17.Sector S-URBLE-3.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.
Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.
Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	14.782,66	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.163,08	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	203	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1341,53**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1016,31	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	325,22	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	41	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	508,15	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.18.Sector S-URBLE-3.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.
Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.
Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.361,44	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.685,99	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	294	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1938,55**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1468,60	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	469,95	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	59	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	734,30	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.19.Sector S-URBLE-3.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.
Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.
Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.638,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.876,70	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	298	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1963,72**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1487,67	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	476,05	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	743,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.20.Sector S-URBLE-3.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.
Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.
Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.638,42	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.876,41	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	298	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1963,69**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1487,64	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	476,05	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	743,82	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.21.Sector S-URBLE-4.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector se sitúa en el extremo norte del núcleo, en la salida por la pista asfaltada hacia Valdetorres. Ya venía planteado en las NNSS anteriores de una forma similar. En la ficha de ordenación detallada se sugiere una posible distribución interna.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	8.565,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.888,51	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	118	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**777,28**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	588,85	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	188,43	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	24	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	294,43	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.22.Sector S-URBLE-4.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 4.2 y 4.3 se encuentran también en la zona 4 de crecimiento residencial, al noroeste del núcleo.
El sector 4.2 presenta mayor facilidad de acceso desde la rotonda existente, por lo que en lógica debería desarrollarse antes del 4.3.
Al igual que en las otras zonas urbanizables, los elementos de viario de sistema general van incluido dentro de cada sector, constituyendo cada uno su área de reparto.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.714,26	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.928,56	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	299	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1970,57**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1492,86	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	477,71	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	746,43	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.23.Sector S-URBLE-4.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores 4.2 y 4.3 se encuentran también en la zona 4 de crecimiento residencial, al noroeste del núcleo.
El sector 4.2 presenta mayor facilidad de acceso desde la rotonda existente, por lo que en lógica debería desarrollarse antes del 4.3.
Al igual que en las otras zonas urbanizables, los elementos de viario de sistema general van incluido dentro de cada sector, constituyendo cada uno su área de reparto.
Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.
También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.



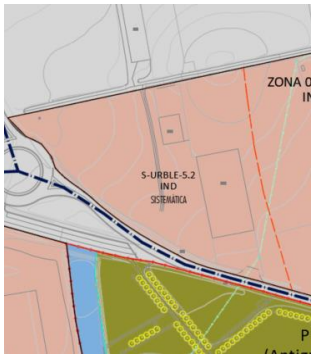
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.308,03	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.024,27	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	320	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2115,20**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1602,43	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	512,78	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	64	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	801,21	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.24.Sector S-URBLE-5.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-5.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 5	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector situado en la zona de crecimiento 5, al noroeste del núcleo urbano, con uso global industrial. Por su posición relativa respecto a los otros, no precisa la ejecución previa de ningún otro.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	39.603,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	27.722,11	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	27.722,11	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**5940,45**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3960,30	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1980,15	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	139	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1386,11	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.25.Sector S-URBLE-5.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-5.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 5	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector situado en la zona de crecimiento 5, al noroeste del núcleo urbano, con uso global industrial. Por su posición relativa respecto a los otros, no precisa la ejecución previa de ningún otro.		

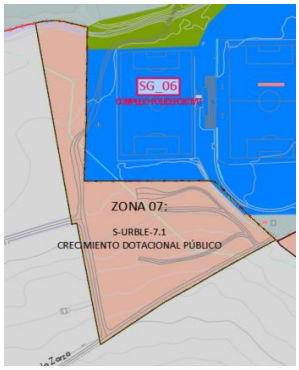
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	25.270,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	17.689,66	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	17.689,66	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**3790,64**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2527,09	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1263,55	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	88	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	884,48	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.26.Sector S-URBLE-6.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-6.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 6	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector situado en la zona de crecimiento industrial nº 6, al oeste del núcleo urbano. En la práctica, incluye una instalación industrial en pleno uso, cuya parcela queda ya absorbida por el crecimiento urbano circundante. Cuenta con acceso directo ya ejecutado desde la carretera EX-105. Por su posición, no precisa la ejecución previa de ningún otro.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	61.321,40	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	42.924,98	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	42.924,98	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**9198,21**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	6132,14	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	3066,07	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	215	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	2146,25	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.27.Sector S-URBLE-7.1

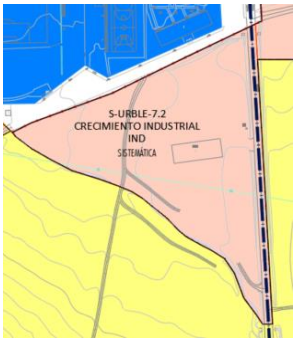
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-7.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 7	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector, de carácter dotacional público, que forma parte de la zona de crecimiento 7. Servirá de ampliación para las instalaciones polideportivas, en el extremo suroeste de la población. Por sus características y posición, no necesita la ejecución previa de ningún otro.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	20.136,07	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,75	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	15.102,06	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	15.102,06	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**20136,07**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	76	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	755,10	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.28.Sector S-URBLE-7.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-7.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 7	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Sector, de carácter dotacional público, que forma parte de la zona de crecimiento 7. Servirá de ampliación para las instalaciones polideportivas, en el extremo suroeste de la población.
Por sus características y posición, no necesita la ejecución previa de ningún otro.

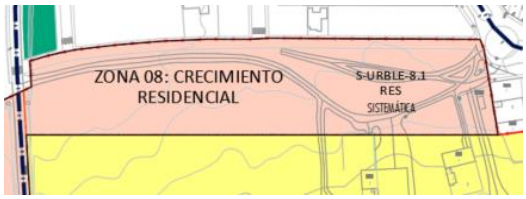


PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	22.508,73	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,75	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.881,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	16.881,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**3376,31**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2250,87	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1125,44	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	84	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	844,08	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.29.Sector S-URBLE-8.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-8.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 8	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Este sector constituye la zona de crecimiento residencial 8, al suroeste del núcleo.
Por sus características formales y posición, no precisa la ejecución previa de ningún otro, aunque sí se deberá prever en su desarrollo el acceso a las fincas rústicas de sus traseras, que presentan construcciones agropecuarias.

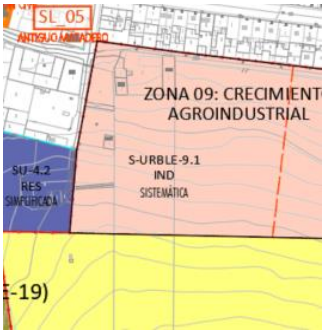


PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	18.788,46	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.917,07	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	258	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1705,05**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1291,71	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	413,35	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	52	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	645,85	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.30.Sector S-URBLE-9.1

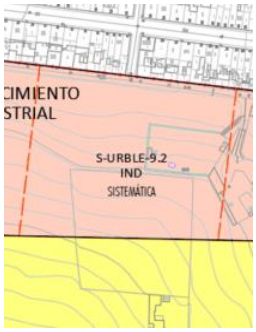
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano.
Se ha dividido en tres para facilitar la gestión.
Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	15.882,73	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	11.117,91	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	11.117,91	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2382,41**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1588,27	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	794,14	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	56	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	555,90	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.31.Sector S-URBLE-9.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en tres para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.		

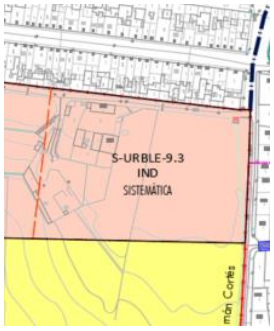
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	13.864,77	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	9.705,34	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	9.705,34	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**2079,72**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1386,48	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	693,24	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	49	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	485,27	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.32.Sector S-URBLE-9.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

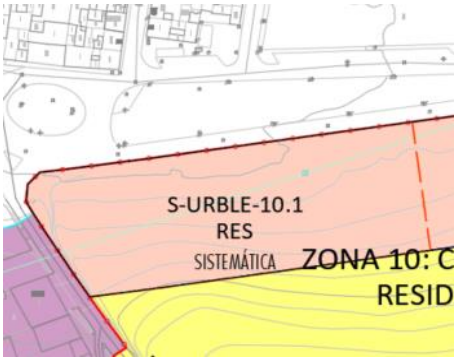
DESCRIPCIÓN

Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano.
Se ha dividido en tres para facilitar la gestión.
Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.580,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	0,00	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	0,00	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	173	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1141,64**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	35	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	432,44	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.33.Sector S-URBLE-10.1

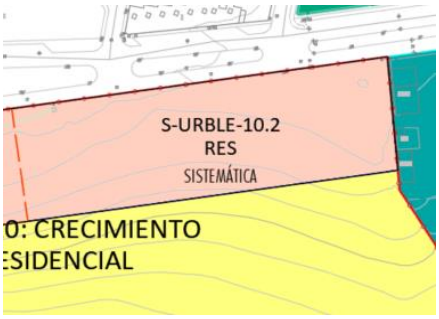
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-10.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 10	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	**RESIDENCIAL**	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores S-URBLE-10.1 y 10.2 constituyen la zona de crecimiento residencial 10, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.098,17	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.879,99	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	112	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**736,45**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	557,92	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	178,53	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	278,96	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.34.Sector S-URBLE-10.2

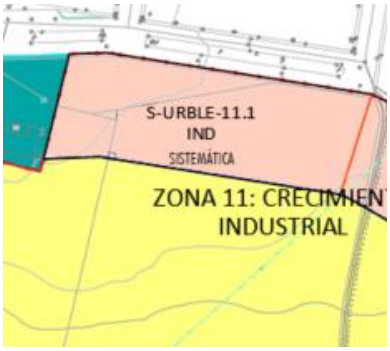
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-10.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-10.1 y 10.2 constituyen la zona de crecimiento residencial 10, al sur del núcleo urbano.
Se ha dividido en dos para facilitar la gestión.
Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	8.115,20	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.579,20	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	98	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**644,16**	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	488,00	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	156,16	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	20	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	244,00	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.1.35.Sector S-URBLE-11.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-11.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 11	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores S-URBLE-11.1 y 11.2 constituyen la zona de crecimiento industrial 11, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.159,36	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.011,55	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.011,55	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**1073,90**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	715,94	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	357,97	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	25	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	250,58	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

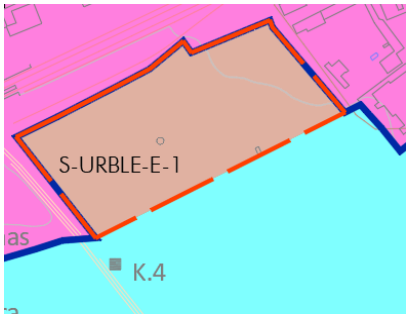
C.10.1.36.Sector S-URBLE-11.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-11.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 11	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Los sectores S-URBLE-11.1 y 11.2 constituyen la zona de crecimiento industrial 11, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.001,88	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.201,32	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.201,32	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**900,28**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	600,19	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	300,09	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	21	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	210,07	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.10.2. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

C.10.2.1.Sector S-URBLE-E.1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-E-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA LA ESTACIÓN	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Este sector ya se encontraba previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento anterior. En el PGM se adecua la ficha a los requerimientos legales vigentes. Se encuentra situado en las inmediaciones de la estación de Ferrocarril de Guareña, que le brindaría mmuy bienas oportunidades de viabilidad económica.		

PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	99.996,60	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	99.996,60	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	99.996,60	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**14999,49**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	9999,66	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	4999,83	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	500	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	4999,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.11. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE BASE TORREFRESNEDA

C.12. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

C.12.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

C.12.1.1.Sector S-URBLE-T-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.1		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.
No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.
A los sectores 1.1 y 1.4, los más próximos a la zona residencial, se les impone la condición estructural de que la edificación industrial quede separada de aquella por una banda de zonas verdes, como se indica en el plano.

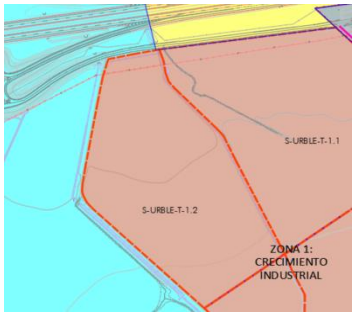


PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	99.996,60	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	99.996,60	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	99.996,60	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**14999,49**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	9999,66	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	4999,83	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	500	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	4999,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.12.1.2.Sector S-URBLE-T-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.2		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.
No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.



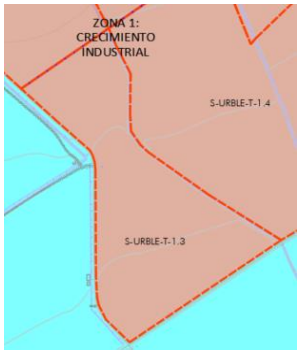
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	67.680,12	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	67.680,12	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	67.680,12	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**10152,02**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	6768,01	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	3384,01	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	338	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	3384,01	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.12.1.3.Sector S-URBLE-T-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.3		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.
No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.



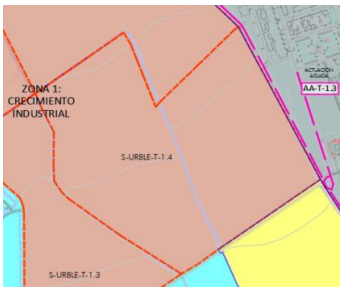
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	55.945,67	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	55.945,67	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	55.945,67	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**8391,85**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	5594,57	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	2797,28	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	280	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	2797,28	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.12.1.4.Sector S-URBLE-T-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.4		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.
No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.
A los sectores 1.1 y 1.4, los más próximos a la zona residencial, se les impone la condición estructural de que la edificación industrial quede separada de aquella por una banda de zonas verdes, como se indica en el plano.

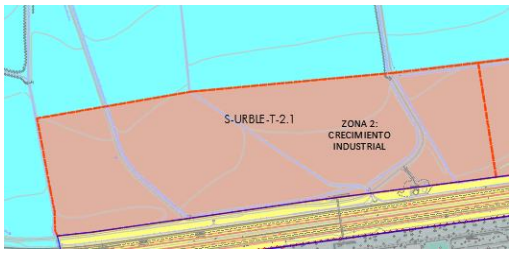


PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	110.466,30	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	110.466,30	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	110.466,30	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**16569,95**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	11046,63	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	5523,32	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	552	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	5523,32	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.12.1.5.Sector S-URBLE-T-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-2.1		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-T-2.1 a 2.2 constituyen la zona 2 de crecimiento inmediatamente del núcleo urbano de base Torrefresneda, en el lado norte de la Autovía A-5.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
El sector 2.1 será condición para la ejecución de 2.2.
Tienen como ordenación estructural un viario de servicio paralelo a la autovía.

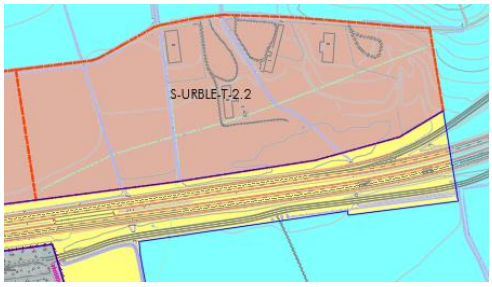


PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	136.500,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	136.500,02	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	136.500,02	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**20475,00**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	13650,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	6825,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	683	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	6825,00	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.12.1.6.Sector S-URBLE-T-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-2.2		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	
CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE**	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		

Los sectores S-URBLE-T-2.1 a 2.2 constituyen la zona 2 de crecimiento inmediatamente del núcleo urbano de base Torrefresneda, en el lado norte de la Autovía A-5.
Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.
El sector 2.1 será condición para la ejecución de 2.2.
Tienen como ordenación estructural un viario de servicio paralelo a la autovía.



PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	164.401,46	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/ m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	164.401,46	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	164.401,46	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	**24660,22**	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	16440,15	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	8220,07	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	822	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	8220,07	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

C.13. NORMAS, RECOMENDACIONES Y CRITERIOS ORIENTATIVOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

C.13.1. NORMAS GENERALES

C.13.1.1.Régimen transitorio para el suelo urbanizable hasta la aprobación de su ordenación detallada

En cuanto al suelo **urbanizable** de ambos núcleos y el suelo urbanizable junto a la estación de ferrocarril, puesto que la LOTUS lo considera opcional, no se ha realizado ordenación detallada. Por esta razón se establece en este Plan Estructural un **régimen transitorio para el suelo urbanizable**.

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN DETALLADA

D.1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

D.1.1. ACEPTACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En el Plan General Municipal Detallado se acepta la ordenación contenida en el Plan General Estructural del término municipal de Guareña, haciendo hincapié en el modelo territorial, por el cual:

1. Se estableció la ordenación urbanística para la protección del **medio ambiente** tanto de carácter principalmente natural como el más antropizado, conservando los valores que los hacen dignos de ser protegidos para su entrega solidaria a las generaciones venideras, especialmente del parque natural **"Cornalvo"**, las **áreas protegidas** en torno a los ríos **Guadiana, Búrdalo, Zújar y Guadámez**, la **colonia urbana de cernícalo primilla** de Guareña.

2. **Se reconocieron y ordenaron** consecuentemente las distintas **categorías del suelo rústico**, en función de sus valores naturales y productivos, así como de su nivel de ocupación humana.

3. **Se identificaron** las **afecciones sectoriales** (carreteras, cauces, etc.), los **riesgos naturales** (arcillas expansivas etc.) y los **tecnológicos** (vertidos, accidentes etc.), con el objeto de guiar más eficazmente a posibles inversores hacia los suelos más aptos, evitando riesgos para las personas y el medio ambiente.

4. Se persigue un incremento de los **niveles de sostenibilidad** ambiental, mejora de la **movilidad** e **igualdad racial y de género**.

5. Se definieron estrategias para la **revitalización** mediante la ordenación de los dos núcleos urbanos existentes, **Guareña y Torrefresneda**:

- Promueve la **consolidación y colmatación del suelo vacante** en el suelo urbano para elevar la densidad de ambos núcleos urbanos, pues esto hace menos gravosos los servicios públicos (como saneamiento, recogida de basuras, iluminación nocturna) para la municipalidad.
- **Se propone la expansión** principalmente **industrial** en colindancia con los núcleos para atraer nuevos puestos de trabajo y posibles nuevos habitantes.
- Se apuesta por la consolidación de la nueva zona **industrial** ya incoada junto a la **estación de ferrocarril**, cerca del núcleo de Guareña.
- Propone varias alternativas posibles de crecimiento urbano en base a distintas carreteras para crear una **oferta de suelo superior a la demanda** y así frenar la especulación que aún hoy sigue acompañando a las coronas perimetrales de los núcleos, especialmente en Guareña. El discernimiento sobre la elección de estas alternativas se realizará en la fase tanto de evaluación ambiental como de participación ciudadana.

- En **Guareña**:
  - Propone el acondicionamiento como **parque urbano** del entorno del embalse de **san Roque** como un elemento fundamental para el esparcimiento de la ciudadanía, arbolado y libre de barreras arquitectónicas.
  - Detiene el proceso de progresivo soterramiento del **arroyo Guareña** a su paso por el núcleo urbano actual, con el objeto de que, el tramo al aire quede englobado adecuadamente en el gran parque que va del embalse a la depuradora.
  - Consolida y potencia los **parques lineales** que discurren por el mismo trazado del arroyo de Guareña y la antigua charca o Alberquilla.
  - Adecua su ordenación para facilitar al menos un nuevo gran equipamiento público de **asistencia a personas mayores**, que incluya diferentes modalidades de residencia. Esto beneficiará principalmente a la población **femenina**, que es más longeva.
  - Favorece la revitalización del centro mediante la creación de un **eje de calles de servicios públicos y comercio**, que se mezclen con el uso residencial.
- En **Torrefresneda**:
  - Hace frente a la enorme despoblación del núcleo mediante la definición de **polígonos industriales** que puedan hacer efecto llamada para nuevas personas.
  - Revitaliza el núcleo urbano mediante la propuesta de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Propone soluciones para los **puntos conflictivos** para la movilidad rodada y peatonal, así como los puntos peligrosos por razón de género.

6. Se establecieron las medidas para la futura ordenación de los **asentamientos residenciales en el suelo rústico** (Estación, Gamitas y Cerro Chamizo) con diversos Planes disponibles en la ley del suelo de 2018 vigente en la actualidad, para frenar la proliferación de edificaciones clandestinas o ilegales.

D.1.2. ACEPTACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES ESTRUCTURALES DEL MODELO DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE GUAREÑA Y TORREFRESNEDA, PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA

Los objetivos generales del modelo territorial y urbano son los medios concretos con los que mejorar o paliar los déficits en los apartados estudiados en la memoria informativa y en los estudios específicos de movilidad y de género de este PGM.
La mejora proyectada podrá constatarse mediante la medición de los parámetros asociados a dichos objetivos.

OBJETIVOS DEL PGM SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
1.2	Incremento de la oferta de suelo industrial en los núcleos urbanos para evitar las instalaciones innecesariamente dispersas y posibles vertidos y contaminaciones incontrolados.	Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario productivo disponible	14H
1.3	Mejora de las propiedades medioambientales del entorno del embalse de san Roque mediante la sustitución del eucalipto por especies autóctonas.	Superficie repoblada por especies vegetales autóctonas.	-
1.4	Posibilitar la mejora de la salud de la ciudadanía mediante la creación de zonas verdes lineales accesibles	Longitud del mayor recorrido peatonal y accesible en las zonas verdes lineales interconectadas en el núcleo urbano.	14B
1.5	Consecución de más elementos del sistema general supramunicipal de dotaciones, especialmente asistenciales, para disminuir la dependencia de Mérida y Guadiana	Superficie de suelo destinada a SDG supramunicipal.	14C

OBJETIVOS SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
2.1	Minimizar el riesgo para la construcción por la presencia de las arcillas expansivas mediante la difusión del mapa de riesgos en la exposición pública.		

BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO

	OBJETIVO	INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
3.1	Mejorar la gestión del patrimonio con respecto a los niveles alcanzados en las Normas Subsidiarias.	-Número de elementos protegidos -Número de yacimientos en fase activa de estudio.	14N

AFECCIONES SECTORIALES

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
4.1	Mejorar la identificación temprana de las afecciones sobre los terrenos mediante la documentación del PGM con respecto a las NNSS: **Cauces, carreteras, vías férreas, yacimientos arqueológicos, parque natural y red Natura 2000**	-	

POBLACIÓN

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	
5.1	Incremento de la oferta industrial junto al núcleo, en Guareña y sobre todo en Torrefresneda, para atraer empresas y posibles nuevos habitantes.	Suelo industrial colindante a cada núcleo frente a los sectores dispersos.	

PERSPECTIVA DE GÉNERO

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
6.1	Triplicar la oferta residencial en los centros para mayores, en los que la mujer se ve más afectada por su mayor longevidad.	Incremento del suelo destinado a residencias de mayores en el PGM frente a las NNSS.	14C
6.2	Mejorar las condiciones de seguridad en las calles periféricas mediante el vallado obligatorio de los solares vacíos.	Número de solares sin vallado sobre el total.	14M
6.3	Mejora de la iluminación mediante Actuaciones Aisladas en cada núcleo	Longitud total de viarios y caminos sin alumbrado en el suelo urbano.	14R

SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS NÚCLEOS

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
7.1	Revitalizar el núcleo urbano de Guareña mediante la creación y difusión de un eje dotacional y comercial en torno a la plaza de España, completamente accesible y con aparcamientos cercanos	-Nº de plazas de aparcamiento a menos de 100 metros de algún punto del eje. -Superficie urbana cubierta por viario accesible	14J
7.2	Revitalizar el centro de Torrefresneda haciendo accesible la plaza principal y sus edificios dotacionales asociados.	-Nº de plazas de aparcamiento a menos de 100 metros de algún punto de la plaza. -Superficie urbana cubierta por viario accesible	14J
7.3	Colmatar y poner en uso el suelo urbano que antes estaba en unidades de ejecución, mediante la definición de sectores de diferentes tamaños, con usos mezclados.	Superficies máxima, mínima y media de los sectores urbanos. % de sectores residenciales con una elevada tolerancia al uso industrial y terciario compatibles con este.	-
7.4	Mejorar el trazado de los sectores frente a las unidades de ejecución de las NNSS, que se definían partiendo viarios por la mitad longitudinal, pasando a dividirlos por ejes medios de manzana donde se pueda.	-	-

SOBRE LOS INDICADORES IMPRESCINDIBLES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

	OBJETIVO	INDICADORES ASOCIADOS	CÓDIGO SEGÚN ARTÍCULO RLOTUS
9.1	Elevar la densidad de población y de viviendas al mínimo LOTUS. En Guareña, mediante la incorporación de sectores de suelo urbano y urbanizable residenciales más densos que los de la actualidad.	Densidad de habitantes por hectárea de suelo urbano	14A
9.2	Elevar hasta el mínimo LOTUS la superficie destinada a ZVG, ZVL, SDG y SDL si no se cumplía el mínimo LOTUS.	ZVG, ZVL, SDG y SDL por habitante	14B 14C 14D
9.3	Mejora del resto de indicadores legales y reglamentarios		14E 14F 14G 14I 14K 14L 14O

			14Q 14S 14T 14U 14V

D.2. ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA

También se clasifica y ordena el suelo urbanizable en el entorno inmediato de dichos núcleos. En el presente apartado, se profundiza sobre el núcleo de Guareña.

D.2.1. ZONAS DE ORDENANZA

RES-1.1 (DERIVADA DE LA ANTIGUA SU1)

Esta ordenanza, derivada de la antigua ordenanza SU1, se aplica en la zona más antigua del casco a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación alineada a vial (en toda su longitud) y con una altura máxima de tres plantas (siendo la última la denominada planta ático de las Normas anteriores).
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por la suma del valor de la superficie contenida dentro de los doce primeros metros de fondo más el sesenta por ciento de la superficie del resto de la parcela.
E= nº plantas x (Sup_{12m} + 60%Sup_{resto}).
Una vez obtenido el valor de edificabilidad, se podrá repartir dentro de la totalidad de la parcela.
En edificios existentes con planta baja comercial, en esta planta se considerará una edificabilidad máxima de $1m^2t/m^2s$.
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

(DERIVADA DE SU1 Y SU3)

Esta ordenanza unifica lo establecido en las antiguas ordenanzas SU1 y SU3 para varias manzanas que en las Normas pertenecían a la SU1 en el plano "7.1 Zonas de Ordenanza" y para las que, sin embargo, se habían establecido alturas máximas propias de la ordenanza SU3 en el plano "7.2 Alturas de la Edificación".
Se aplica, también dentro de la zona más antigua del casco, a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación alineada a vial (en toda su longitud) y con una altura máxima de cuatro plantas (siendo la última la denominada planta ático de las Normas anteriores).
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por la suma del valor de la superficie contenida dentro de los doce primeros metros de fondo más el sesenta por ciento de la superficie del resto de la parcela.
E= nº plantas x (Sup_{12m} + 60%Sup_{resto}).
Una vez obtenido el valor de edificabilidad, se podrá repartir dentro de la totalidad de la parcela.
En edificios existentes con planta baja comercial, en esta planta se considerará una edificabilidad máxima de $1m^2t/m^2s$.
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-2.1 (DERIVADA DE SU3)

Esta ordenanza, derivada de la antigua ordenanza SU3, se aplica en la zona de ensanche tradicional a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación alineada a vial (en toda su longitud) y con una altura máxima de tres plantas (siendo la última tanto planta normal como la denominada planta ático de las Normas anteriores).
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por la suma del valor de la superficie contenida dentro de los doce primeros metros de fondo más el sesenta por ciento de la superficie del resto de la parcela.
E= nº plantas x (Sup_{12m} + 60%Sup_{resto}).
Una vez obtenido el valor de edificabilidad, se podrá repartir dentro de la totalidad de la parcela.
En edificios existentes con planta baja comercial, en esta planta se considerará una edificabilidad máxima de $1m^2t/m^2s$.
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-3 (DERIVADA DE SU2)

Esta ordenanza se deriva de la anterior SU2 y se aplica a edificios colectivos de vivienda con disposición libre en la parcela y con una altura máxima de cuatro plantas.
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por la suma del valor de la superficie contenida dentro de los doce primeros metros de fondo más el sesenta por ciento de la superficie del resto de la parcela.
E= nº plantas x (Sup_{12m} + 60%Sup_{resto}).
Una vez obtenido el valor de edificabilidad, se podrá repartir dentro de la totalidad de la parcela.
En edificios existentes con planta baja comercial, en esta planta se considerará una edificabilidad máxima de $1m^2t/m^2s$.
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-4 (DERIVADA DE SU4-SR)

Esta ordenanza, derivada de la antigua ordenanza SU4-SR, se aplica en la zona de ensanche tradicional a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación alineada a vial (aunque se admiten tramos con retranqueo en plantas superiores), retranqueo mínimo al fondo de parcela de 4 metros y con una altura máxima de tres plantas (siendo la última tanto planta normal como la denominada planta ático de las Normas anteriores).
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por el 70% del valor de la superficie de la parcela.
E= nº plantas x 70% de $S_{parcela}$
En el caso de plantas bajas dedicadas a locales comerciales, se podrá ocupar todo el espacio comprendido entre los retranqueos de dos metros al frente y al fondo.
E= $S_{ocupablepb}$ + (nº $_{plantas}$ -1) x 70% de $S_{parcela}$
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-5 (DERIVADA DE SU4-SR)

Esta ordenanza, derivada de la antigua ordenanza SU4-SR, se aplica en la zona de ensanche tradicional a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación alineada a vial (aunque se admiten tramos con retranqueo en plantas superiores), retranqueo mínimo al fondo de parcela de 4 metros y con una altura máxima de dos plantas.
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por el 70% del valor de la superficie de la parcela.
E= nº plantas x 70% de $S_{parcela}$
En el caso de plantas bajas dedicadas a locales comerciales, se podrá ocupar todo el espacio comprendido entre los retranqueos de dos metros al frente y al fondo.
E= $S_{ocupablepb}$ + (nº $_{plantas}$ -1) x 70% de $S_{parcela}$
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-6.1 (DERIVADA DE SU4)

Esta ordenanza, derivada de la antigua SU4, se aplica en la zona de nuevos crecimientos a las manzanas de uso pormenorizado mayoritario residencial, con edificación retranqueada a dos metros con respecto al lindero frontal y al trasero y con una altura máxima de tres plantas (siendo la última la denominada planta ático de las Normas anteriores).
La edificabilidad máxima, que se mantiene con respecto a las antiguas Normas Subsidiarias, se define como la resultante de multiplicar el número de plantas por el 70% del valor de la superficie de la parcela.
E= nº plantas x 70% de $S_{parcela}$
En el caso de plantas bajas dedicadas a locales comerciales, se podrá ocupar todo el espacio comprendido entre los retranqueos de dos metros al frente y al fondo.
E= $S_{ocupablepb}$ + (nº $_{plantas}$ -1) x 70% de $S_{parcela}$
Para las plantas superiores con cubierta abuhardillada, su superficie computará como tal a partir de una altura libre de dos metros.

RES-6.2 (DERIVADA DE SU4)

Esta ordenanza es idéntica a la Res-6.1 excepto el retranqueo a lindero frontal, que será de tres metros.

RES-6.3 (DERIVADA DE SU4)

Esta ordenanza es idéntica a la Res-6.1 excepto el retranqueo a lindero frontal, que será libre. Se define sobre una zona en la que la edificación existente presenta valores variables de retranqueo, desde cero hasta tres metros.

D.3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL PARTE DEL SUELO URBANIZABLE

Tal y como se establece en el artículo 6 de la LOTUS, el suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana. Se localiza todo él en colindancia con el suelo urbano

D.3.1. ZONA 7: CRECIMIENTO DOTACIONAL ENTRE EL POLIDEPORTIVO Y LA CARRETERA EX – 338

En el extremo suroeste del núcleo urbano, se plantea un crecimiento en terrenos principalmente municipales para la reordenación del complejo polideportivo municipal.
En el conjunto se pretende ubicar, además de las instalaciones existentes, una zona para huertos urbanos que ya se encuentra en germen, y una zona de aparcamiento para caravanas.

D.4. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO GUAREÑA

Los sectores en suelo urbanizable son los ámbitos delimitados en el PGM estructural para que en el planeamiento detallado y/o de desarrollo la ordenación detallada del suelo urbanizable.
Su delimitación se ha realizado atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. Los sectores en suelo urbanizable no son discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

D.5. ACEPTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS ESTRUCTURALES PARA MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO GUAREÑA

Para mejorar en lo relativo a sostenibilidad urbana, en este PGM se observan los siguientes criterios de ordenación sostenible PGM (en cumplimiento a lo establecido en los artículos 10 a 12 de la LOTUS):

a) En el crecimiento urbano se ha primado la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentado la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos. Concretamente, se ha apostado por las siguientes actuaciones:

Se ha previsto en primer lugar la realización de actuaciones de transformación urbanística de reforma y compleción de la urbanización, con el objeto de mejorar las condiciones de uso de algunas zonas que pertenecían al núcleo desde antiguo, y otras mediante las cuales se pretende regularizar crecimientos fuera de los límites del suelo urbano definido en las anteriores NNSS.

Es preciso señalar que en las actuaciones de reforma no se detraen suelos en uso agrícola o forestal actual, sino que en todos los casos el suelo está ya inutilizable o excesivamente inmerso en el conjunto urbano.

b) Establece los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.

Especialmente en el ámbito de la ZEPA urbana de cernícalo primilla, que tiene como base el Parque de san Ginés (SG-ZV-2).

c) La ordenación urbana favorece:

1.º La **recuperación del cauce de arroyo Guareña** en el nuevo Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (SG-ZV-1.1) en el entorno del pantano de san Roque y hasta la embocadura en el actual recinto ferial, buscando así una integración más respetuosa en el medio urbano que en el pasado.

2.º La **integración en el paisaje urbano** de los elementos valiosos de la vegetación mediante la definición de un nuevo Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres que toma como base el paseo arbolado que discurre sobre el cauce soterrado del arroyo de Guareña. Este SG-ZV-1.2 vertebrará el espacio urbano partiendo desde el SG-ZV-1.1 del pantano de San Roque hasta el complejo deportivo municipal justo a la salida a la superficie del arroyo.

3.º La **depuración** de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano ya se atiende en la actualidad desde la Depuradora supramunicipal en el arroyo de Guareña, aguas abajo del núcleo urbano y se adecuará a la nueva demanda al compás de la ejecución de las actuaciones previstas.

d) Promueve la calidad y funcionalidad de los **espacios y dotaciones públicas**, de forma que al establecer su localización se da prioridad al criterio de proximidad a sus usuarios y al acceso con medios de movilidad sostenible.

En ese sentido, en la antigua UE-7 se ha adecuado la ordenación para la construcción de un nuevo centro dotacional asistencial del sistema general (SDG), ubicado en un vacío urbano muy céntrico, con acceso sencillo y conectado por el SG-ZV-1.2 y el viario que lleva aparejado.

e) Favorece la integración de toda suerte de **usos** compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.

Cabe destacar la definición de un **eje comercial** y de servicios en las calles san Gregorio, don Diego López, Grande, Cuatro Esquinas, Castillejos y Plaza de santa María. Su función es aglutinar usos dinámicos de horarios diferentes con el uso residencial tradicional del centro.

f) Los costes ambientales se tendrán en cuenta en las evaluaciones económicas de la planificación.

g) Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos de material vegetal vivo que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

E. NORMATIVA DE ORDENACIÓN DETALLADA

TÍTULO 1. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA

E.1. NORMATIVA DETALLADA GENERAL

E.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

E.2. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR

E.2.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS

E.2.1.1.Res-1.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-1.1
Esta ordenanza, heredera de la *"zona centro tradicional SU-1, con dos plantas de altura"* del planeamiento anterior, se aplica a los edificios de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar dentro del núcleo histórico de Guareña, que en este Plan General Municipal se denomina Barrio "Centro". Está compuesto por manzanas de planta generalmente irregular, de dimensiones muy diversas. En cuanto a las parcelas, son también de planta irregular y de dimensiones variables.	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	50
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	Las cubiertas inclinadas se cubrirán con tejas de tonos terrosos rojizos, sin brillos, quedando prohibidos los demás colores. Sobre el uso de placas solares en cubierta: se primará la integración de estas en los planos de fachada y se prohíbe la disposiciónd de acumuladores separados del plano de cubierta. En cubiertas, se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar. Se prohíbe expresamente en cubiertas las mansardas, entendidas como construcciones sobre el faldón de cubierta con paramentos o huecos verticales. Los aleros sobre el viario público tendrán un vuelo máximo de 40cm y mínimo de 18cm medidos sobre el plano de fachada. Las medianeras que hayan de quedar vistas deberán tratarse como fachadas. Las fachadas a la vía pública deberán componerse conjuntamente con la planta baja, incluso en el caso de bajo comercial, y en el conjunto deberá tener predominancia del macizo sobre el hueco. Los vanos y cuerpos salientes deberán quedar separados al menos 50cm de la parcela contigua. En caso de disponerse, las rejas no deberán sobresalir más de 10cm del plano de fachada. En planta baja comercial, los elementos fijos de escaparate y seguridad deberán quedar en el plano de fachada. Los elementos publicitarios podrán ser coplanarios o perpendiculares a la fachada; en el último caso, deberán dejar una altura libre mínima de 2,50m y no sobresalir del acerado. Se prohíbe acabar las fachadas con ladrillos que no tengan la certificación para ser a cara vista.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre

PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.2.Res-1.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-1.2

Esta ordenanza, heredera de la *"zona centro tradicional SU-1, dos plantas más ático o tres plantas"* del planeamiento anterior, se aplica a los edificios de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar dentro del núcleo histórico de Guareña, que en este Plan General Municipal se denomina Barrio "Centro".
Está compuesto por manzanas de planta generalmente irregular, de dimensiones muy diversas. En cuanto a las parcelas, son también de planta irregular y de dimensiones variables.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	50
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo *	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-

EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA TOTAL (O ALTURA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS	En cubiertas, se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar. Se prohíbe expresamente en cubiertas las mansardas, entendidas como construcciones sobre el faldón de cubierta con paramentos o huecos verticales.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante.
	La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas

	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.3.Res-2.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-2.1

Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión tradicional SU-3"*. Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en la primera ampliación histórica del casco urbano de Guareña, al este del enclave histórico. En general se trata de un viario rectilíneo con amplias calles, edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	50
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-

OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			

CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:

	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.4.Res-2.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-2.2

Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión tradicional SU-3"*. Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en la primera ampliación histórica del casco urbano de Guareña, al este del enclave histórico. En general se trata de un viario rectilíneo con amplias calles, edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	50
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	4
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	

	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo *	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	10,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA	3 (PB+2)			

EDIFICACIÓN (nº de plantas)	
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	13
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:

	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.5.Res-3.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-3.1
Esta ordenanza es heredera de la *"zona edificación abierta intensiva SU-2"*. En este ámbito están comprendidas aquellas áreas de la población donde se ha consolidado la vivienda colectiva en bloques de pisos.	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo *	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	1,75			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	13,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	4 (PB+3)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	16			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.

	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.6.Res-3.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-3.2

Esta ordenanza es heredera de la *"zona edificación abierta intensiva SU-2"*. En este ámbito están comprendidas aquellas áreas de la población donde se ha consolidado la vivienda colectiva en bloques de pisos.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-

OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	1,75			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	13,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	4 (PB+3)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	16			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	---			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	NO			

CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.7.Res-4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-4			
Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión tradicional SU-3"*. Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en la primera ampliación histórica del casco urbano de Guareña, al este del enclave histórico. En general se trata de un viario rectilíneo con amplias calles, edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	50			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	4			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	4			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo *	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-

EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:

	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.8.Res-5

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-5

Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión tradicional SU-3"*. Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en la primera ampliación histórica del casco urbano de Guareña, al este del enclave histórico. En general se trata de un viario rectilíneo con amplias calles, edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela. En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era el resultado de sumar el 100% de los 12 primeros metros más el 60% del resto de la parcela. Con las siguientes salvedades: - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tenga uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calcula asignando a la planta baja una ocupación del 100%. - Los solares de superficie menor o igual que 100 metros cuadrados podían tener una ocupación del 100%. El valor numérico de superficie máxima construida admisible (SC) en este PGM será el resultante de multiplicar el número máximo de plantas por la superficie ocupable del planeamiento anterior (SO'). Una vez obtenido el valor numérico, el coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de dividir la superficie máxima construida admisible (SC) por la superficie de la parcela. Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial plurifamiliar

USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.9.Res-6.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-6.1
Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión unifamiliar en manzana intensiva SU-4"*. Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos mayoritariamente vacantes donde se implantarán edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas.	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Ver plano	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	1,25			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.10.Res-6.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-6.2

Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión unifamiliar en manzana intensiva SU-4"*. Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos mayoritariamente vacantes donde se implantarán edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	7
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-

A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	1,25			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	---			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados			

SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.11.Res-6.3

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-6.3			
Esta ordenanza, heredera de la *"zona extensión unifamiliar en manzana intensiva SU-4"*. Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos mayoritariamente vacantes donde se implantarán edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	7			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	0,8			

EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:

	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.12.Res-N1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-N1
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	100
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	7
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.

	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.13.Res-N2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-N2			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	7			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	---			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	SÍ			
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.			

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.14.Res-N3

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-N3

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	7
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12

DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas

	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.15.Res-N4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-N4			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				

	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	---			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	SÍ			
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.			

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.16.Res-N5

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Res-N5

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12

DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	---
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas

	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.17.Ind-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-1

Esta ordenanza es heredera de la "zona industrial compatible SU-7". Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad o, a veces, en contacto con otras zonas de la población de uso residencial, por lo cual, sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	10
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-

OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificaciones fijadas en las presentes ordenanzas.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	9			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	9			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.			

BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.18.Ind-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA	Ind-2			
Esta ordenanza es heredera de la "zona industrial compatible SU-8". Estos suelos albergan la actividad industrial en general, y se situarán de forma que no afecten al uso residencial.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificaciones fijadas en las presentes ordenanzas.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	15
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	15
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
	- Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.19.Ind-N1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-N1
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12

DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	6 m	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	15			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	15			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
	- Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.20.Ind-N2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-N2			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre

A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo *	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	9			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	9			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS				

PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.

	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.21.Ind-N3

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-N3			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-

EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	9
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	9
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.22.Ind-N4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-N4

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8

FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	9			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	9			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas

	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.23.Dot-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Dot-1			
Dotación pública en *Casco Antiguo*				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-

A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	-			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	-			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	-			
CUBIERTAS	-			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	-			

CONDICIONES ESTÉTICAS	Las cubiertas inclinadas se cubrirán con tejas de tonos terrosos rojizos, sin brillos, quedando prohibidos los demás colores. Sobre el uso de placas solares en cubierta: se primará la integración de estas en los planos de fachada y se prohíbe la disposiciónd de acumuladores separados del plano de cubierta. En cubiertas, se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar. Se prohíbe expresamente en cubiertas las mansardas, entendidas como construcciones sobre el faldón de cubierta con paramentos o huecos verticales. Los aleros sobre el viario público tendrán un vuelo máximo de 40cm y mínimo de 18cm medidos sobre el plano de fachada. Las medianeras que hayan de quedar vistas deberán tratarse como fachadas. Las fachadas a la vía pública deberán componerse conjuntamente con la planta baja, incluso en el caso de bajo comercial, y en el conjunto deberá tener predominancia del macizo sobre el hueco. Los vanos y cuerpos salientes deberán quedar separados al menos 50cm de la parcela contigua. En caso de disponerse, las rejas no deberán sobresalir más de 10cm del plano de fachada. En planta baja comercial, los elementos fijos de escaparate y seguridad deberán quedar en el plano de fachada. Los elementos publicitarios podrán ser coplanarios o perpendiculares a la fachada; en el último caso, deberán dejar una altura libre mínima de 2,50m y no sobresalir del acerado. Se prohíbe acabar las fachadas con ladrillos que no tengan la certificación para ser a cara vista.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
SEMISÓTANOS	-
SÓTANOS	-
BAJOCUBIERTAS	-
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.24.Dot-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Dot-2			
Dotación pública fuera de *Casco Antiguo.*				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	-			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	-			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	-			
CUBIERTAS	-			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	-			
CONDICIONES ESTÉTICAS	-			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
SEMISÓTANOS	-			
SÓTANOS	-			
BAJOCUBIERTAS	-			
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.25.Dot-Priv-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Dot-Priv-2			
Dotación privada fuera de *Casco Antiguo*				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	-			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	-			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	-			
CUBIERTAS	-			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	-			
CONDICIONES ESTÉTICAS	-			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-			
SEMISÓTANOS	-			
SÓTANOS	-			
BAJOCUBIERTAS	-			
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-			

OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Privado. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

E.2.1.26.ZV

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	ZV			
Zonas verdes				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
OBSERVACIONES	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	-			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	10%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	3			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	1 (PB)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	5,5			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	-			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados			
SEMISÓTANOS	Permitidos.			
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS	SÍ			
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.			

USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS COMPATIBLES	
USOS PROHIBIDOS	
OBSERVACIONES	

E.2.1.27.ZV+Dot

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	ZV + DOT			
Zonas verdes con uso dotacional asociado.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
OBSERVACIONES	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	-			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	10%	-	-	-

EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	3
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	1 (PB)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	5,5
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	-
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS COMPATIBLES	- Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes
OBSERVACIONES	

F. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA

F.1. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR

F.1.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS

F.1.1.1.Res-T-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE BASE *TORREFRESNEDA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	**Res-T-1**

Esta ordenanza, heredera de la *"zona SU1T residencial"*. Comprende este ámbito la delimitación de suelo urbano de Torrefresneda, formado por las manzanas regulares, parcelas igualmente regulares, que conforman un espacio urbano bastante homogéneo.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	9
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Sin retranqueo*	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-

OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración. *Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	80%	80%**	100%	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas. **Planta baja destinada a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela.			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	7,5			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	10			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	---			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			

PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Industrial:
	- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Productivo. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

F.1.1.2.Ind-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Ind-1			
Esta ordenanza es heredera de la "zona industrial compatible SU-7". Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad o, a veces, en contacto con otras zonas de la población de uso residencial, por lo cual, sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	10			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Las condiciones de parcelación no serán aplicables a aquellas parcelas o edificaciones que sean anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificaciones fijadas en las presentes ordenanzas.			

EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	9
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	9
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico. Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores. Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	20 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	NO
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

	- Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Residencial:
	- Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario:
	- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional:
	- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.
	- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

F.1.1.3.Dot-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Dot-2
Dotación pública fuera de *Casco Antiguo.*	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	-			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	-			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	-			
CUBIERTAS	-			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE	-			

LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	
CONDICIONES ESTÉTICAS	-
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
SEMISÓTANOS	-
SÓTANOS	-
BAJOCUBIERTAS	-
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

F.1.1.4.Dot-Priv-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	Dot-Priv-2
Dotación privada fuera de *Casco Antiguo*	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	-			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	-			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	-			
CUBIERTAS	-			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE	-			

LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	
CONDICIONES ESTÉTICAS	-
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
SEMISÓTANOS	-
SÓTANOS	-
BAJOCUBIERTAS	-
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-
OBSERVACIONES	Será necesario estudio de detalle según definición del Artículo 65 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre).
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Privado. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

F.1.1.5.ZV

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA *GUAREÑA*	
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:	ZV
Zonas verdes	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	-
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (m)	-

CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
OBSERVACIONES	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (m)	Libre	-	-	Libre
A LINDEROS LATERALES (m)	Libre	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (m)	Libre	-	-	-
OBSERVACIONES ACERCA DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	-			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	10%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2 suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)	3			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)	1 (PB)			
ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	5,5			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	La mínima necesaria para cumplir su función.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA	Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la *bajocubierta* (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la *envolvente máxima*, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.			
CONDICIONES ESTÉTICAS	-			

PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	35 grados
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 8,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	SÍ
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	Se permiten los CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). La altura mínima libre sobre la rasante del viario público será de 3,10 metros. El vuelo máximo permitido sobre viarios de ancho inferior a 8 metros será de 40 cm. En los viarios de ancho igual o superior a 8 metros, el vuelo máximo será de 80 cm.
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS COMPATIBLES	
USOS PROHIBIDOS	
OBSERVACIONES	

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

EQUIPO REDACTOR:

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP – INMACULADA GARCÍA SANZ:

"REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)"

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Antonio ángel Vélez Carrillo, ingeniero agrónomo.
Pilar Sanz del Río, licenciada en derecho.
Jesús María González Sánchez, ingeniero de caminos, canales y puertos.

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN 6

0.1 PROMOTOR 7

0.2 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL 7

1. ESBOZO DEL CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS 9

1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL PLAN GENERAL 9

1.2 ALCANCE Y CONTENIDO 11

1.3 ALTERNATIVAS VIABLES 12

1.4 RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS 29

2. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN SIN LA APLICACIÓN DEL PLAN 46

2.1 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO 46

2.2 CONSECUENCIAS DE LA NO REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ALTERNATIVA 0) . 90

3. LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 91

3.1 CONSIDERACIÓN ESPECÍFICA DEL CAMBIO CLIMÁTICO 91

4. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA EL PGM DE GUAREÑA 96

5. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES APLICABLES AL PGM 97

5.1 INTRODUCCIÓN 97

5.2 DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL 97

5.3 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL URBANISMO 99

5.4 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 99

5.5 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN 102

5.6 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA MOVILIDAD 102

5.7 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA BIODIVERSIDAD Y PATRIMONIO NATURAL 102

5.8 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 104

5.9 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL PATRIMONIO CULTURAL 105

5.10 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL PAISAJE 105

5.11 CRITERIOS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 105

5.12 CRITERIOS EN EL ÁMBITO SOCIOECONÓMICO 106

5.13 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS, ASÍ COMO LOS RIESGOS EN LA SALUD HUMANA 106

5.14 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS 107

5.15 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE REDUCIR LA CONTRIBUCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO 108

5.16 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA ECONOMÍA CIRCULAR..... 109

6. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL. FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS SIGNIFICATIVAMENTE 111

6.1 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL CLIMA Y LA CONTAMINACIÓN 111

6.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE Y EL CAMBIO CLIMÁTICO 111

6.3 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RECURSOS HÍDRICOS 112

6.4 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LA BIODIVERSIDAD Y EL PATRIMONIO NATURAL 113

6.5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL PAISAJE..... 113

6.6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS Y LOS RIESGOS EN LA SALUD HUMANA 113

6.7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL..... 114

6.8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RESIDUOS 114

6.9 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS 114

6.10 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO 114

7. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL..... 115

7.1 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS SOBRE LA BIODIVERSIDAD Y DEL PATRIMONIO NATURAL 115

7.2 MEDIDAS APLICABLES DURANTE LA FASE DE ASENTAMIENTO..... 116

7.3 VALORACIÓN DESPUÉS DE APLICAR LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS 121

8. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS 122

8.1 COMPARACIÓN, VALORACIÓN Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS..... 122

9. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL..... 124

9.1 INTRODUCCIÓN 124

9.2 OBJETO DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO..... 124

9.3 APLICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL 128

9.4 INFORME DE SEGUIMIENTO..... 128

9.5 ACTUALIZACIONES Y REVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 128

9.6 COHERENCIA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO 128

10. RESUMEN NO TÉCNICO DE TODO EL DOCUMENTO 130

10.1 ESBOZO DEL CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 130

10.2 ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN SIN LA APLICACIÓN DEL PLAN 142

10.3 LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 155

10.4 PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES QUE SEAN RELEVANTES PARA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL 156

10.5 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 156

10.6 PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA EL MEDIO AMBIENTE. 157

10.7 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 157

10.8 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS 157

10.9 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL 157

11. ANEXOS 158

11.1 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 160

0. INTRODUCCIÓN

La *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, fue incorporada al Ordenamiento Jurídico español mediante la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente*. Esta última norma fue derogada en virtud de lo dispuesto en la *Disposición Derogatoria, apartado 1, letra a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

En la Comunidad Autónoma de Extremadura, desde el 29 de junio de 2015 se encuentra en vigor la *Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, norma en virtud de la cual se articula la adaptación de la normativa autonómica en materia de evaluación ambiental estratégica a las previsiones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

La *Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, regula en su Título I, Prevención Ambiental, Capítulo VII, Evaluación Ambiental, Sección 1ª, Evaluación Ambiental Estratégica, Subsección 1ª, artículos 38 a 48, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica, procedimiento administrativo instrumental con respecto al procedimiento sustantivo y sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas.

El artículo 38 de la *Ley de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura* establece que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo (letra a)).

Los *Planes Generales Municipales* son instrumentos de planeamiento para la ordenación urbanística, que definen la ordenación urbanística en la totalidad del correspondiente término municipal, distinguiendo la estructural y la detallada, y organizan la gestión de su ejecución, y que al establecer el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental referidos a la ordenación del territorio urbano y rural o uso del suelo, se encuentran sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En esta línea, el artículo 77 de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* dispone que “Cuando el plan deba someterse a evaluación ambiental estratégica, el avance de planeamiento será preceptivo y contendrá el alcance preciso para iniciar dicha evaluación”.

El estudio ambiental estratégico es un documento elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa[1].

Para la consecución de estos fines, se basa en el conocimiento del medio, así como de las acciones técnicas de las que este *Plan General* es marco, de las interrelaciones existentes entre el medio y dichas acciones y de la metodología más adecuada.

El *Plan General de Guareña* está obligado a contar con Evaluación Ambiental Estratégica en virtud del artículo 6: "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la estatal *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; del artículo 38: "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la autonómica *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*; en conjunción con el artículo 75: Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística de la *Ley 15/2001, del 14 de diciembre, del Suelo y de Ordenación del Territorio de Extremadura* y con el Artículo 43: Memoria informativa y justificativa del *Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura*.

0.1 PROMOTOR

El órgano promotor en la evaluación ambiental del *Plan General* es el Excmo. Ayuntamiento de Guareña, Badajoz.

En cuanto a su elaboración, el equipo redactor es:
EQUIPO REDACTOR: **U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP – INMACULADA GARCÍA SANZ**

0.2 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

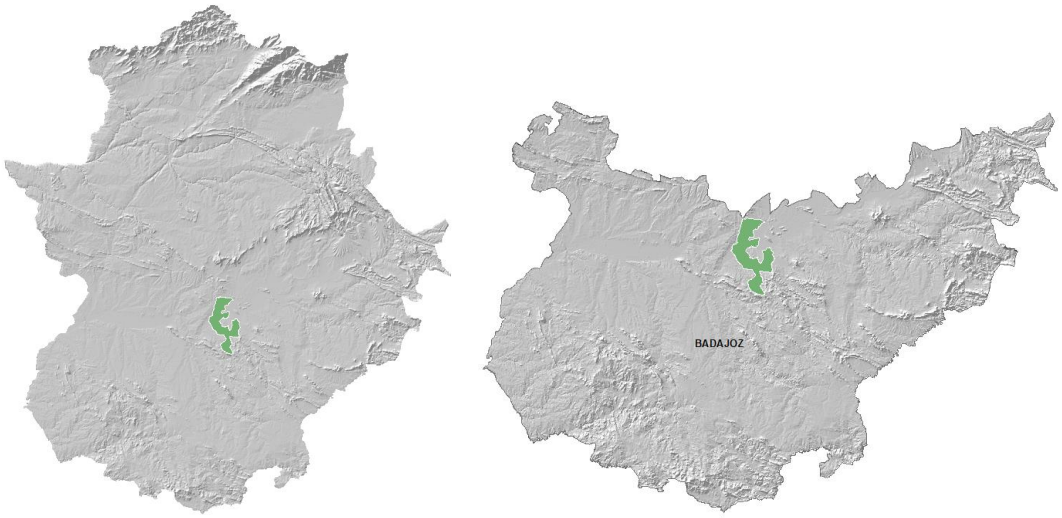
El término municipal de Guareña está localizado en la zona central de la provincia de Badajoz, en la comarca de Vegas Altas, sobre una altitud de 285 m.s.n.m.
En general, el término se caracteriza por presentar una topografía muy suave, con suaves pendientes y cerros que no superan los 500 m. de altitud, en el área meridional del término (500 metros, estribaciones Sierra del Perdigón, máxima altura del municipio). El área de estudio está bañada por los regatos y arroyos que vierten sus aguas a la principal red hidrográfica cercana a Guareña, el río Guadiana.
Limita al norte con Santa Amalia; al oeste con San Pedro de Mérida, Cristica, Valverde de Mérida, Oliva de Mérida y Villagonzalo; al sur con Oliva de Mérida; con Manchita, Don Benito, Mengabril, Valdetorres, Medellín y Santa Amalia al este.

[1] *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Artículo 3. Definiciones*

El término municipal tiene una extensión de 238,34 Km^2 y cuenta con 6.888 habitantes en la actualidad (padrón 2020).

Geográficamente se sitúa en las coordenadas siguientes: 38º51´36´´ de latitud norte y 6º06´06´´ de longitud Oeste.

Situado a 83 Km de Badajoz, se encuentra equidistante de Mérida unos 24Km y de Don Benito a unos 25 Km, la distancia que lo separa de Cáceres son 96 Km.



Enclave del término municipal de Guareña dentro de la región y de la provincia. Elaboración propia,

1. ESBOZO DEL CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL PLAN GENERAL

La sostenibilidad es la "relación entre los sistemas económicos humanos y los sistemas ecológicos en la que la vida humana puede continuar indefinidamente, los individuos prosperar, y las culturas humanas desarrollarse; pero en la que los efectos de las actividades humanas permanecen dentro de unos límites, de manera que no destruyan la diversidad, la complejidad y la función de los sistemas ecológicos soporte de la vida".[2]

Para garantizar un crecimiento sostenible no es posible continuar utilizando el modelo lineal de crecimiento económico. Como contraposición surge la **Economía Circular**, que es un concepto económico orientado al desarrollo sostenible de bienes y servicios, donde los recursos se extraen del medio, se utilizan para la fabricación de productos y se eliminan al final de la vida útil (extracción – fabricación – utilización – eliminación).

En una economía circular, el valor de los productos y materiales se mantiene durante el mayor tiempo posible; los residuos y el uso de recursos se reducen al mínimo, y los recursos se conservan dentro de la economía cuando un producto ha llegado al final de su vida útil, con el fin de volverlos a utilizar repetidamente y seguir creando valor.



Imagen 2. Ciclo de recursos.

[2] Tomado del Glosario de Sostenibilidad Urbana. Biblioteca CF+S: Ciudades para un Futuro más Sostenible. Véase http://habitat.aq.upm.es/)

Hay diez rasgos configuradores que definen cómo debe funcionar la economía circular:

1. El residuo se convierte en recurso: es la principal característica. Todo el material biodegradable vuelve a la naturaleza y el que no es biodegradable se reutiliza.
2. El segundo uso: reintroducir en el circuito económico aquellos productos que ya no corresponden a las necesidades iniciales de los consumidores.
3. La reutilización: reusar ciertos residuos o ciertas partes de los mismos, que todavía pueden funcionar para la elaboración de nuevos productos.
4. La reparación: encontrar una segunda vida a los productos estropeados.
5. El reciclaje: utilizar los materiales que se encuentran en los residuos.
6. La valorización: aprovechar energéticamente los residuos que no se pueden reciclar.
7. Economía de la funcionalidad: la economía circular propone eliminar la venta de productos en muchos casos para implantar un sistema de alquiler de bienes. Cuando el producto termina su función principal, vuelve a la empresa, que lo desmontará para reutilizar sus piezas válidas.
8. Energía de fuentes renovables: eliminación de los combustibles fósiles para producir el producto, reutilizar y reciclar.
9. La eco-concepción: considera los impactos medioambientales a lo largo del ciclo de vida de un producto y los integra desde su concepción.
10. La ecología industrial y territorial: establecimiento de un modo de organización industrial en un mismo territorio caracterizado por una gestión optimizada de los stocks y de los flujos de materiales, energía y servicios.

Tradicionalmente, el urbanismo se ha caracterizado por anteponer el desarrollo, a la evaluación de cómo se hace ese desarrollo en el momento de la transformación o su retransformación. El desarrollo de la economía circular debería ayudar a disminuir el uso de los recursos, a reducir la producción de residuos y a limitar el consumo de energía. Este nuevo enfoque trata de dirigir la Planificación Urbanística General, de forma que permita lograr un desarrollo económico y social que sea respetuoso con el medio ambiente.

Así pues, para la adecuada integración de los aspectos ambientales en el *Plan General de Guareña* se establece una serie de criterios estratégicos y principios de sostenibilidad que se tendrán en cuenta para que los efectos sobre el medio ambiente del Plan se reduzcan al mínimo. Estos objetivos y criterios se detallan el apartado 5 del presente documento.

El principal objetivo de esta fase del proceso de EAE es el establecimiento de un modelo territorial en el municipio de Guareña que pueda garantizar el desarrollo sostenible y la calidad de vida tanto de los habitantes del municipio como de su entorno inmediato (municipios colindantes). Para ello, es fundamental el facilitar la transparencia y la participación de los organismos públicos en el proceso evaluatorio de las implicaciones ambientales que pueda tener el PGM de Guareña, con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos:

- ✓ Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.

- ✓ La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- ✓ Garantizar las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente derivadas del PGM sean tenidas en cuenta durante todas las fases de tramitación del documento.
- ✓ Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como el establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.
- ✓ Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- ✓ Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- ✓ Mejora del nivel de los valores de los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.

1.2 ALCANCE Y CONTENIDO

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente los Planes Generales Municipales constituyen la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo. El Plan General de Guareña por tanto, abarca toda la extensión del término municipal y pretende ser una herramienta normativa útil por tiempo indefinido.

El Plan General Municipal estaría conformado por los siguientes documentos, de carácter estructural y detallado y cuyo contenido sería el siguiente:

Plan General Estructural:

- Memoria informativa, de análisis y diagnóstico: Documento de información necesario para elaborar el análisis y diagnóstico del territorio y servir de soporte a las determinaciones del Plan General Municipal.
- Memoria de Ordenación: Deberá contener la definición y justificación de las decisiones que se regulen en la Normativa y en la Documentación gráfica de ordenación, las ordenanzas y demás características que se regulen en ellas. Además, justificará el cumplimiento de los instrumentos de ordenación territorial que le afecten y respetará el modelo territorial que en ellos se establezca. También se analizará los instrumentos de ordenación urbanística general que se vean afectados y las variaciones con respecto a las determinaciones que estos tengan, que se vean modificadas por el estudio propuesto.
- Evaluación Ambiental. Estará integrado y coordinado con el resto de la documentación y cuyo procedimiento comienza con el presente documento.
- Normativa (Texto articulado): Recoge las determinaciones estructurales y las recomendaciones de desarrollo.
- Documentación gráfica.

Plan General Detallado:

- Memoria justificativa. Contendrá el desarrollo de las determinaciones del Plan General Estructural.
- Normativa (Texto articulado): Recoge las determinaciones detalladas.
- Evaluación de la sostenibilidad económica. Analizará el impacto que producirá en la Hacienda Municipal el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas. Asimismo, se hará referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.
- Documentación gráfica.

1.3 ALTERNATIVAS VIABLES

1.3.1 Alternativa 0

La alternativa 0 es la no redacción del Plan General Municipal de Guareña, con lo cual seguiría siendo son Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva el 28 de junio de 2000, (DOE 29 de marzo de 2001).

1.3.2 Alternativa 1 (AVANCE)

Es la redacción del Plan General Municipal de Guareña, adecuándolo a lo establecido a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

El Plan General Municipal, en su fase de Avance, establece las siguientes categorías de suelo:

1.3.2.1. SUELO URBANO

1.3.2.1.1. Núcleo urbano de Guareña:

Integran el suelo urbano del núcleo de Guareña los terrenos que se pueden encuadrar en alguno de los siguientes casos:

a) Terrenos integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

1. Para identificar el suelo urbano perteneciente a este supuesto se ha estudiado todo aquel que ya había sido clasificado como tal por el planeamiento anterior (NNSS).
2. De estos se han escogido todos aquellos que no estaban incluidos en ninguna Unidad de Ejecución.
3. Para todo este suelo se han cotejado los planos de información referidos a las instalaciones urbanas. Se ha comprobado que estaban efectivamente servidos por las redes municipales.

4. Por último, se han añadido terrenos pertenecientes a antiguas unidades de ejecución definidas en las NNSS que únicamente contemplaban obras de infraestructura, sin cesiones dotacionales. Los terrenos son pequeños fragmentos de la trama urbana anterior a las NNSS, para los que no se habían previsto obras, al contrario que en el resto de su unidad de ejecución. De este modo se concluye que su inclusión en unidades de ejecución se puede considerar potestativa y se decide excluirlos. Concretamente, se trata de los siguientes:

b) Terrenos integrados en la trama urbana **careciendo** de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

c) Terrenos que están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

Se incluyen en sectores de suelo urbano los terrenos del **suelo no urbanizable** de las NNSS que, adyacentes al núcleo urbano, **presentan edificaciones** que será preciso legalizar.

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

Aquí se incluyen los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable de las NNSS que **se han urbanizado y aquellos cuya ejecución se encuentra muy avanzada**, de modo que, previsiblemente alcanzarán la urbanización completa durante la tramitación del PGM o durante sus primeros años de vigencia.

Además, se van a incluir terrenos pertenecientes a algunas de las antiguas **unidades de ejecución clasificadas como suelo urbano en las NNSS** sin desarrollar. En el PGM se incluyen **en sectores suelo urbano** solo aquellas en las que no se han verificado incumplimientos del planeamiento anterior (mientras que el resto de unidades pasará a formar parte de sectores de suelo urbanizable, como se detallará en el apartado correspondiente).

Por otra parte, se clasifica como suelo urbano el parque de San Roque, actualmente en suelo no urbanizable, pero que se ha acondicionado con carril bici y acerados, y constituirá un nuevo Sistema General de Zonas Verdes, como se verá en el apartado correspondiente.

Finalmente, se clasifican como urbanos algunos terrenos que, sin cumplir plenamente ninguno de estos cuatro criterios, son necesarios para el correcto diseño y funcionamiento de los sectores de suelo urbano adyacentes, como se desarrollará en el apartado correspondiente.

- ✓ SECTORIZACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN SUELO URBANO.

En este apartado se expone y justifica la delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

Una vez que quedó establecida la clasificación en el apartado correspondiente, procede ahora mostrar agrupados por zonas los sectores en que se ha propuesto estructurar las transformaciones urbanísticas del suelo urbano.

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)
POLÍGONO INDUSTRIAL	SU-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA	SIMPLIFICADA	6.992,75
	SU-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	13.301,90
	SU-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	5.052,77
	SU-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	3.082,72
	SU-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	7.996,15
ZONA DEL SILO	SU-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	8.325,38
	SU-2.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	7.401,15
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	20.936,73
	SU-3.2	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	21.059,89
	SU-3.3	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	31.577,43
	SU-3.4	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	5.946,90
	SU-3.5	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	12.812,17
	SU-3.6	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	20.823,05
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	1.420,58
	SU-4.2	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	3.112,12
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.1	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	13.591,94
	SU-5.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	5.481,18
ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	SU-6.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	9.257,08
ZONA CARRETERA A MANCHITA	SU-7.1	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	6.279,04
	SU-7.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	19.207,48
ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	SU-8.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	3.790,70
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	**TOTAL**				**227.449,12**

1.3.2.1.2. Núcleo urbano de Torrefresneda:

Integran el suelo urbano del núcleo de Torrefresneda los terrenos que se pueden encuadrar en alguno de los siguientes casos:

a) Terrenos integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

1. Para identificar el suelo urbano perteneciente a este supuesto se ha estudiado todo aquel que ya había sido clasificado como tal por el planeamiento anterior (NNSS).
2. De estos se han seleccionado todos aquellos que no estaban incluidos en ninguna Unidad de Ejecución.
3. Para todo este suelo se han cotejado los planos de información referidos a las instalaciones urbanas. Se ha comprobado que estaban efectivamente servidos por las redes municipales.

b) Terrenos integrados en la trama urbana **careciendo** de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

c) Terrenos que están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

1.3.2.2. SUELO URBANIZABLE

1.3.2.2.1. Guareña

Tal y como se establece en el artículo 6 de la LOTUS, el suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana. Se localiza todo él en colindancia con el suelo urbano

El núcleo urbano de Guareña definido en este Plan General Municipal estará constituido por el suelo urbano, detallado en los apartados anteriores, y el suelo urbanizable, que se muestra y justifica a continuación.

Se procederá a exponer las zonas de crecimiento del núcleo comenzando por el polígono industrial de la Alberquilla y avanzando en sentido antihorario.

- ***ZONA 01***: CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE EL POLÍGONO LA ALBERQUILLA Y LA CARRETERA EX – 105

En la zona nordeste del núcleo urbano se encuentran numerosas instalaciones industriales en uso, en el Polígono Industrial La Alberquilla. Este polígono se encuentra ocupado al 70%.

En esa zona, las parcelas libres tienen como máximo un fondo de 60 metros, siendo la dimensión máxima disponible para instalar una nueva industria de 250x60 m. En ese caso, quedaría casi colmatado el polígono industrial.

La industria es un sector con elevada importancia en la actividad económica de Guareña, por lo que se considera conveniente facilitar su implantación mediante la ampliación del suelo industrial en mayor medida que la que se puede obtener con la colmatación de los sectores previstos en suelo urbano, como ha quedado establecido en los objetivos.

En esa línea de actuación municipal, la Diputación de Badajoz ha financiado la conversión del camino que comunica el polígono con la EX – 105 en un viario pavimentado y con capacidad de carga suficiente para, como mínimo, evitar el tránsito habitual de camiones por los viarios del núcleo urbano residencial, debidos la industria química que existe en ese polígono.

Además, este viario, que en principio se ejecutará como calzada con un ancho de 7 metros, podrá ser incorporado al nuevo crecimiento urbano, dotándolo de aparcamientos y acerado.

Por otro lado, esta zona de crecimiento ya estaba parcialmente prevista dentro de las NNSS como unidades de ejecución 1 y 2 de suelo urbano, pero no se han desarrollado por falta de iniciativa particular.

Por otra parte, en las NNSS no se había abordado de forma unitaria todo el terreno que queda entre el Polígono y la carretera, de modo que aparecía descontextualizado.

A esta zona se le da, pues, un trazado unitario en el PGM, caracterizando el nuevo viario de Diputación como elemento de la ordenación estructural.

En la parte que da a la carretera EX – 105, será necesario incorporar un viario de servicio, que ya se encuentra incoado. Este viario de servicio también pertenecerá a la ordenación estructural, aunque la solución de diseño se confía a la ordenación detallada.

El resto de la ordenación prevista se consigna como detallada, y solo se establece como recomendación en el Plan General Estructural, de modo que en el Detallado se continuaría la misma línea de diseño avanzada en el PGM estructural.

Como quedó dicho en el apartado de indicación del suelo urbano, los terrenos que hacen frente a las calles Camino Gamero y Alberquilla, van a constituir sectores de suelo urbano, caracterizándose por necesitar únicamente los acerados y aparcamientos para que las parcelas puedan ser accesibles.

Una vez superado ese fondo urbano, el resto del terreno hasta la carretera quedará incluido en suelo urbanizable.

También se incluirá dentro del suelo urbanizable la parte de la antigua UE-1 que se encuentra junto a la carretera EX – 105, además de la que se encuentra pasado el fondo que se ha clasificado como urbano.

- ***ZONA 2:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL NORDESTE DE LA CARRETERA EX - 105

Al norte de la carretera EX – 105 ya se ha ejecutado un sector de suelo industrial a unos 80 metros del núcleo urbano.

Mediante esta nueva zona de crecimiento, se propone ampliar la oferta industrial con el objeto poder acoger, en su caso, grandes instalaciones industriales.

Al tratarse de unos terrenos que forman parte del plan de regadíos, en este Avance tan solo se deja indicado, a la espera de lo que se concluya tanto en la participación ciudadana como en la tramitación sectorial.

- ***ZONA 3:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES

Al norte de la carretera EX – 105 y al este de la pista asfaltada que conduce al núcleo de Valdetorres ya se había previsto en las NNSS una zona de crecimiento residencial SAU-1, que no se ha desarrollado por falta de iniciativa particular.

Como ya se reflejó en los objetivos, la tenencia de todo el terreno disponible por pocos propietarios ha producido un encarecimiento del precio del suelo en Guareña motivada por la especulación.

A causa de esto, aunque esta zona no se elimina, necesita ser complementada con otras zonas alrededor del núcleo.

Por otra parte, se redefinirán sus límites para adecuarla mejor a los caminos existentes que, en este caso, son diferentes a los que había cuando se redactaron las NNSS.

- ***ZONA 4:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES Y LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN

En esta zona, también situada al norte de la carretera EX – 105 ya estaban las unidades de ejecución 4 y 5 de suelo urbano de las NNSS, las cuales no se han desarrollado.

Por las razones indicadas en la zona anterior, en el PGM se amplía con respecto a lo previsto en las NNSS.

Del mismo modo, se habrá de tener en cuenta que se trata de terrenos actualmente dedicados al regadío.

Por otro lado, en la concepción del diseño se ha considerado como más recomendable continuar de modo paralelo a la calle Extremadura, y así se indicará en las recomendaciones para el PGM Detallado.

- ***ZONA 5:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN, Y LAS CARRETERAS EX – 105 Y EX – 307

Esta zona de suelo rústico al noroeste del núcleo urbano de Guareña ya se encontraba ocupada por dos industrias relacionadas con la madera. Mediante la creación de esta zona de crecimiento se propone su estructuración en suelo urbanizable, para una futura incorporación al polígono industrial de las unidades de ejecución de suelo urbano de las NNSS UE-6 y UE-14, de próxima terminación.

Además de remitir a las consideradas indicadas con anterioridad para las otras zonas de crecimiento industrial, se ha tenido en cuenta la buena accesibilidad de esta zona desde Mérida.

- ***ZONA 6:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y EL CAMINO A VILLAGONZALO

En el extremo noroeste del núcleo se encuentra una industria hortofrutícola anterior a las NNSS. Cuando se redactaron las NNSS, la previsión de crecimiento del suelo urbano se detuvo justo en la parcela colindante a la que ocupa esta industria.

En la actualidad, con las unidades 6 y 14 casi terminadas, salta a la luz la necesidad de tener en cuenta esta instalación, con el objeto de impedir que su gran extensión perjudique las oportunas conexiones con las zonas adyacentes, especialmente a las antiguas UE-7 y 8.

De este modo, se propone como recomendación para el PGM detallado realizar un viario que parta la parcela por la zona no edificada.

- ***ZONA 7:*** CRECIMIENTO DOTACIONAL ENTRE EL POLIDEPORTIVO Y LA CARRETERA EX – 338

En el extremo suroeste del núcleo urbano, se plantea un crecimiento en terrenos principalmente municipales para la reordenación del complejo polideportivo municipal.

En el conjunto se pretende ubicar, además de las instalaciones existentes, una zona para huertos urbanos que ya se encuentra en germen, y una zona de aparcamiento para caravanas.

- ***ZONA 8:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE CAMINO DE ZARZA Y ESTE DE LA CARRETERA A OLIVA DE MÉRIDA (EX – 338)

Esta zona de crecimiento residencial se define sobre la base de la antigua UE-12.c de suelo urbano de las NNSS, que está sin ejecutar. Se plantea para colmatar el borde urbano hasta donde empieza un sector de suelo urbano que se ha definido en el PGM para resolver los accesos a unas naves existentes.

- ***ZONA 9:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRASPILAR

Al sur del núcleo urbano se encuentran unos terrenos que en parte habían sido incluidos en suelo apto para urbanizar SURBL2 de las NNSS, que se encuentra sin desarrollar.

En el planeamiento anterior tenía asignado un uso global agropecuario, que se sustituye ahora por el uso residencial, pues las condiciones exigibles a estos usos han causado una bajada de la demanda en núcleos urbanos de este tipo de naves para aperos y animales domésticos.

Se dejará previsto este uso en la zona vecina, antigua UE-12 de las NNSS.

- ***ZONA 10:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE

La calle Tras San Roque se encuentra completamente urbanizada y en uso, contando con un paseo peatonal interesante en la zona central, sobre el cauce soterrado del Arroyo Guareña.

Inmediatamente detrás se encontraba el suelo no urbanizable de las NNSS.

El motivo de incorporar estas zonas al crecimiento urbano residencial es la relativa facilidad y economía con las que podrían llegar a incorporarse al suelo urbanizado, sin olvidar lo que se ha recogido en los objetivos del PGM sobre la pertinencia de dejar previstos más espacios de crecimiento de los necesarios a corto y medio plazo para evitar la especulación.

La zona residencial se situará al oeste de una agrupación de viviendas construidas en rústico, que se han contemplado en un sector de suelo urbano en este PGM.

- ***ZONA 11:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE

Se sitúa al este de la anterior.

✓ SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Los sectores en suelo urbanizable son los ámbitos delimitados en el PGM estructural para que en el planeamiento detallado y/o de desarrollo la ordenación detallada del suelo urbanizable.

Su delimitación se ha realizado atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. Los sectores en suelo urbanizable no son discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO			SUPERFICIE (m2)
ZONA 1	S-URBLE-1.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	32.513,94
	S-URBLE-1.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	5.193,14
	S-URBLE-1.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.215,88
	S-URBLE-1.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	4.195,11
	S-URBLE-1.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	42.692,37
	S-URBLE-1.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.565,56
	S-URBLE-1.7	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	31.570,63
	S-URBLE-1.8	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.450,51
	S-URBLE-1.9	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.500,09
	S-URBLE-1.10	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	9.486,82
ZONA 2	S-URBLE-2.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.490,18
	S-URBLE-2.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.794,80
	S-URBLE-2.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.684,55
	S-URBLE-2.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.664,91
	S-URBLE-2.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.631,69
	S-URBLE-2.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.425,04
ZONA 3	S-URBLE-3.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	14.782,66
	S-URBLE-3.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.361,44
	S-URBLE-3.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,83
	S-URBLE-3.4	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,42
ZONA 4	S-URBLE-4.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.565,11
	S-URBLE-4.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.714,26
	S-URBLE-4.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.308,03
ZONA 5	S-URBLE-5.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	39.603,02
	S-URBLE-5.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.270,94
ZONA 6	S-URBLE-6.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	61.321,40
ZONA 7	S-URBLE-7.1	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	20.136,07
	S-URBLE-7.2	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	22.508,73
ZONA 8	S-URBLE-8.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	18.788,46
ZONA 9	S-URBLE-9.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.882,73
	S-URBLE-9.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	13.864,77
	S-URBLE-9.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.580,02

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO			SUPERFICIE (m2)
ZONA 10	S-URBLE-10.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.098,17
	S-URBLE-10.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.115,20
ZONA 11	S-URBLE-11.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.159,36
	S-URBLE-11.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	6.001,88
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE					**679.414,71**

1.3.2.2.2. Torrefresneda

En Torrefresneda existe una elevada demanda potencial para suelo urbanizable industrial-tecnológico, pero no para suelo residencial, de modo que todos los crecimientos van a ser a base de polígonos de este tipo.

Tal y como se establece en el artículo 6 de la LOTUS, el suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por el Plan General Municipal porque se considera necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana.

Como se ha indicado, existe un Plan Parcial en ejecución, que no pasará a ser suelo urbano hasta que se complete y recepcione la urbanización.

Además, en este PGM se han previsto varios desarrollos industriales tanto en colindancia con el suelo urbano y urbanizable anteriores como al otro lado de la Autovía, aprovechando la situación favorable por estar situado en la confluencia entre la A-5 (E-90) y la carretera Nacional N-430, con acceso desde los dos sentidos de circulación tanto del lado del núcleo como en el otro.

Se procederá a exponer las zonas de crecimiento del núcleo.

- ***ZONA 1:*** CONTIGUO AL NÚCLEO RESIDENCIAL

Este engloba el Plan Parcial en ejecución, así como tres nuevos sectores que se han añadido.

- ***ZONA 2:*** AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA

Al otro lado de la autovía existen parcelas de propiedad municipal, a las que se adicionarán otras contiguas hasta completar el frente de la autovía A-5 (E-90) entre los ramales de los dos nudos de los puntos kilométricos 316 a 318.

SUELO URBANIZABLE TORREFRESNEDA	CÓDIGO	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.1	EN EJECUCIÓN	99.996,60
	S-URBLE-T-1.2		67.680,12
	S-URBLE-T-1.3		55.945,67
	S-URBLE-T-1.4		110.466,30
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.1		136500,02
	S-URBLE-T-2.2		164.401,46
TOTAL TRANFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE			634.990,17

1.3.2.3. SUELO RÚSTICO

1. El suelo rústico está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o urbanizable, por la presencia de las características o valores merecedores de protección que se determinan en los artículos siguientes o porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada.

2. El PGM adscribe a las categorías de protegido, restringido o de asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico en las que concurren 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 de 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 por sus valores antropológicos, sociales, culturales, etnográficos y otros análogos.

3. Las áreas de suelo rústico en las que no concurran las circunstancias mencionadas en el apartado anterior se considerarán suelo rústico genérico.

4. La categoría asignada a cada porción de suelo es única, deriva de la ordenación territorial y urbanística y su establecimiento se ha motivado en esta Memoria de Ordenación.

5. En la categoría de suelo rústico protegido, que debe preservarse mediante la adopción de un régimen específico destinado a su conservación o mejora¸ se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico (SRPN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.

b) Suelo rústico protegido de valor paisajístico (SRPP): áreas con valores paisajísticos identificados.

c) Suelo rústico protegido de valor cultural (SRPC): áreas con valores antropológicos, históricos, patrimoniales, culturales o análogos.

d) Suelo rústico protegido de valor productivo (SRPPr): áreas de alto valor agrícola, agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

6. En la categoría de suelo rústico restringido se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico restringido de riesgos naturales (SRRRN): áreas afectadas por riesgos naturales hidrológicos, geológicos, o biológicos, en las que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

b) Suelo rústico restringido de riesgos derivados de actividades humanas (SRRAH): áreas afectadas por riesgos derivados de actividades humanas contaminantes, insalubres o peligrosas en la que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

7. Se adscribirán a la categoría de suelo rústico, que en cada caso corresponda, los conjuntos de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo rústico a que se refiere el artículo 80 del Reglamento.

A continuación, se muestra la tabla resumen con la clasificación y categorización del suelo urbano, urbanizable y rústico del Plan General Municipal de Guareña.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIES POR CLASES		SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR		SUPERFICIES POR SUBCATEG. DE SR		SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR	
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.508.782,05	1,05%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.597.091,67	98,36%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.520.101,18	72,75%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					47.026.634,64	19,72%		
	i) SRPN "EMBALSE DE CORNALVO"							1.950.141,26	0,82%
	ii) SRPN "RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN "SIERRAS"							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN "AGROFORESTAL"							38.899.274,98	16,31%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPPr "REGADÍO"							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,32	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO:			61.076.990,49	25,61%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,69	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.277,92	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					60.861.223,88	25,52%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		238.520.275,20	100,00%						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,64%						

1.3.3 Alternativa 2

La alternativa 2 es la que se tiene como evolución de la alternativa 1, sobre la que se hicieron modificaciones a raíz del intercambio informativo con el ayuntamiento y a raíz de la recepción del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental, quedando como resultado cambios en los valores para categorías de suelo urbano (Sectores de Transformación Urbanística) y suelo urbanizable establecida en el término municipal de Guareña.

1.3.3.1 SUELO URBANO

Núcleo urbano de Guareña:

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	10.227,92
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	11.800,84
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.294,11
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	6.144,16
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	7.996,15
ZONA EL SILO	SU-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	10.189,20
ZONA EL SILO	SU-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.454,10
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	14.127,89
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.579,43
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.350,35
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.241,55
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	1.420,58
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	3.112,12
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	13.591,94
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.481,18
ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	SU-6.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	9.257,08
ZONA CARRETERA A MANCHITA	SU-7.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.279,04
	SU-7.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	19.207,48

ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	**SU-8.1**	**INDUSTRIAL**	**NUEVA URBANIZACIÓN**	**SIMPLIFICADA**	**3.790,70**
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	**TOTAL**				**178.545,82**

1.3.3.2 SUELO URBANIZABLE

Guareña:

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA 1	S-URBLE-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	32.513,94
ZONA 1	S-URBLE-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	5.193,14
ZONA 1	S-URBLE-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.215,88
ZONA 1	S-URBLE-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	4.195,11
ZONA 1	S-URBLE-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	42.692,37
ZONA 1	S-URBLE-1.6	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.565,56
ZONA 1	S-URBLE-1.7	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	31.570,63
ZONA 1	S-URBLE-1.8	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.450,51
ZONA 1	S-URBLE-1.9	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.500,09
ZONA 1	S-URBLE-1.10	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	9.486,82
ZONA 2	S-URBLE-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	25.490,18
ZONA 2	S-URBLE-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.794,80
ZONA 2	S-URBLE-2.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.684,55
ZONA 2	S-URBLE-2.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.664,91
ZONA 2	S-URBLE-2.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.631,69
ZONA 2	S-URBLE-2.6	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	15.425,04
ZONA 3	S-URBLE-3.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	14.782,66
ZONA 3	S-URBLE-3.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.361,44

ZONA 3	S-URBLE-3.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.638,83
ZONA 3	S-URBLE-3.4	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.638,42
ZONA 4	S-URBLE-4.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.565,11
ZONA 4	S-URBLE-4.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.714,26
ZONA 4	S-URBLE-4.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.308,03
ZONA 5	S-URBLE-5.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	39.603,02
ZONA 5	S-URBLE-5.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	25.270,94
ZONA 6	S-URBLE-6.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	61.321,40
ZONA 7	S-URBLE-7.1	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	20.136,07
ZONA 7	S-URBLE-7.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	22.508,73
ZONA 8	S-URBLE-8.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	18.788,46
ZONA 9	S-URBLE-9.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	15.882,73
ZONA 9	S-URBLE-9.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	13.864,77
ZONA 9	S-URBLE-9.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.580,02
ZONA 10	S-URBLE-10.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.098,17
ZONA 10	S-URBLE-10.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.115,20
ZONA 11	S-URBLE-11.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.159,36
ZONA 11	S-URBLE-11.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.001,88
TOTAL SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					**679.414,71**

Torrefresneda:

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	99.996,60
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	67.680,12

ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	55.945,67
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	110.466,30
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	136500,02
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	164.401,46
TOTAL SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					**634.990,17**

Zona de la Estación:

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA LA ESTACIÓN	S-URBLE-E-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	99.996,60
Nota: a diferencia del Núcleo Guareña, este planeamiento en ejecución no permite la clasificación actual como suelo urbano, de modo que se incluye en el estudio del suelo urbanizable.					

TOTAL DE SUELO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL (m^2)	**1.414.401,48**

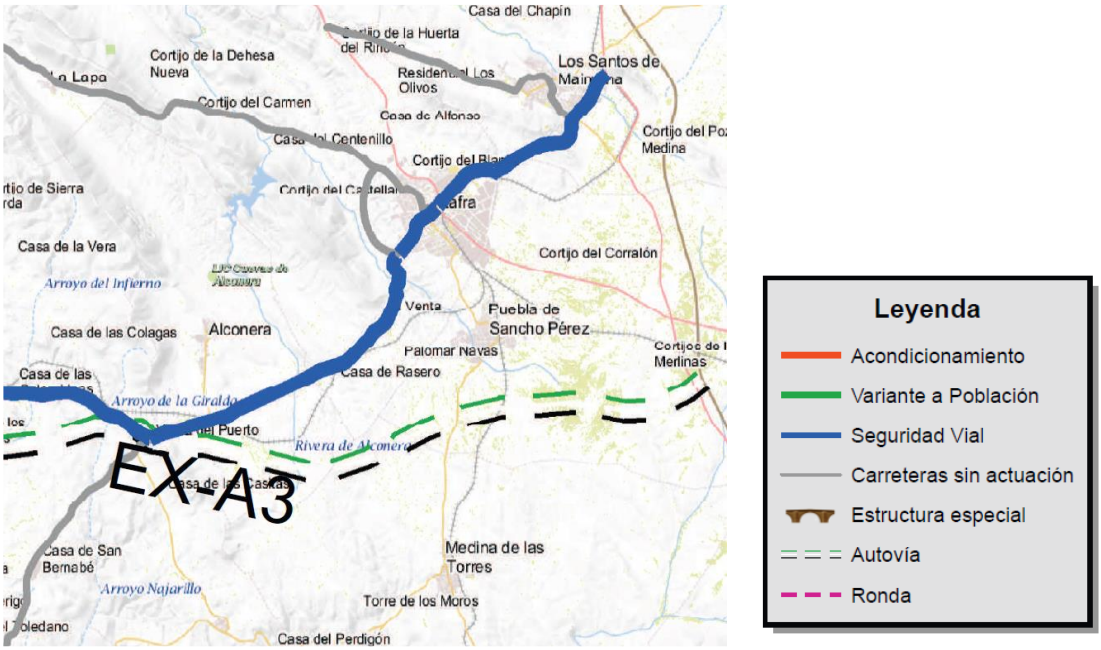
A continuación, se muestra la tabla resumen con la clasificación y categorización del suelo urbano, urbanizable y rústico del Plan General Municipal de Guareña, según Alternativa 2.

TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	**SUPERFICIES POR CLASES**	**%**	**SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR**	**%**	**SUPERFICIES POR SUBCATEGORÍAS DE SR**	**%**	**SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR**	**%**
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.526.211,59	1,06%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.579.662,13	98,35%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.091.931,24	72,57%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					51.509.890,89	21,60%		
	i) SRPN “EMBALSE DE CORNALVO”							1.950.854,27	0,82%
	ii) SRPN “RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ”							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN “SIERRAS”							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN “AGROFORESTAL”							43.381.818,22	18,19%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPPr “REGADÍO”							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,44	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO:			61.459.209,45	25,77%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,83	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.275,98	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					61.243.444,64	25,68%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		**238.520.275,20**	**100,00%**						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,65 %						

1.4 RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

○ PLAN ESTRATÉGICO PLURIANUAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE EXTREMADURA (2016-2030)

Por el término discurren las carreteras EX-101 la BA-010, de titularidad de la Junta de Extremadura. El Plan de Infraestructuras vigente no prevé actuaciones dentro del término municipal de Guareña, aunque se menciona en prensa la futura autovía.



SEGURIDAD VIAL. PLAN GENERAL

CTRA	DENOMINACIÓN	TRAMOS	INVERSIÓN TOTAL (€*)
EX-101	N-630 A FREGENAL DE LA SIERRA POR ZAFRA	N-630 – Zafra	87.550,36
EX-101	N-630 A FREGENAL DE LA SIERRA POR ZAFRA	Zafra – EX-112	20.722,51

AUTOVÍAS AUTONÓMICAS. PLAN GENERAL

CTRA	DENOMINACIÓN	TRAMOS	INVERSIÓN TOTAL (M€*)
EX-A1	NAVALMORAL DE LA MATA A PORTUGAL POR PLASENCIA	Moraleja Oeste - Cilleros	43,42
EX-A1	NAVALMORAL DE LA MATA A PORTUGAL POR PLASENCIA	Cilleros - L.F. Portugal	43,50
EX-A3	ZAFRA - JEREZ DE LOS CABALLEROS	Zafra - Alconera	63,63
EX-A3	ZAFRA - JEREZ DE LOS CABALLEROS	Alconera - Burguillos del Cerro	54,35
EX-A3	ZAFRA - JEREZ DE LOS CABALLEROS	Burguillos del Cerro - Brovales	44,44
EX-A3	ZAFRA - JEREZ DE LOS CABALLEROS	Brovales - Jerez de los Caballeros	59,35

La actuación sobre la carretera EX – 101 no afectará a la ordenación. En cuanto a la futura autovía EX – A3, se habrá de incorporar a las afecciones que influyen en el término municipal cuando sea ejecutada, toda vez que el trazado no es encuentra definido.

- **PLAN ESTRATÉGICO PLURIANUAL DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE EXTREMADURA (2016-2030)**

Al término municipal de Guareña no le afecta ninguna actuación prevista en cuanto al abastecimiento de agua y tampoco en lo relativo al saneamiento.

- **PLAN FORESTAL DE EXTREMADURA**

El *Plan Forestal de Extremadura* es el instrumento de planificación estratégica de la política forestal y del medio natural extremeño, cuyo horizonte inicial es a 30 años, y su primer programa operativo fue el de 2000-2006. Recientemente se ha realizado la revisión del Plan, para su adecuación al nuevo contexto nacional e internacional de política forestal sostenible y al nuevo programa operativo de financiación comunitaria[3].

El *Plan Estratégico Forestal de Extremadura* constituye el instrumento que enmarca la política forestal y perfila la de conservación del patrimonio y la diversidad natural en la región, y encuadra en sus directrices y propuestas la relación con los diferentes instrumentos de planificación sectorial y territorial confluentes, que a diferentes niveles puede darse y/o afecten al mismo territorio y/o a los recursos considerados.

Así, en el Plan se establece la necesidad de conseguir la adecuada integración de las consideraciones de conservación, defensa, restauración, mejora y ordenación de los recursos en otras planificaciones confluentes. De manera que, entre los objetivos, metas y acciones que contempla la revisión del Plan, se incide sobre la necesidad de establecer unas directrices estratégicas de conservación, protección, defensa, restauración y mejora del medio para el desarrollo de políticas y planificaciones sectoriales confluentes o afines.

[3] http://extremambiente.gobex.es/index.php?option=com_content&view=article&id=3609&Itemid=307

Con estas consideraciones se establecen unos criterios de ordenación y regulación de usos y actividades de otras políticas sectoriales incidentes en el medio natural y forestal, como la agricultura, la ganadería, las infraestructuras, las instalaciones energéticas, los usos recreativos y deportivos, etc.

Además, se plantea elaborar entre otros referentes técnicos orientativos, Directrices Regionales de Gestión Forestal Sostenible (GFS) como referente técnico de ámbito regional que proporcione instrucciones, especificaciones, recomendaciones generales o criterios orientadores de actuación para el ejercicio de una gestión responsable.

En este aspecto, los instrumentos de planificación territorial y sectorial han de seguir una línea jerárquica para poder desarrollarse adecuadamente en el marco de sus competencias. Entre los diferentes instrumentos de planificación del medio natural para los que la revisión del Plan se deba tomar como marco de referencia, están los Planes territoriales y sectoriales de ámbito comarcal o de amplia zonificación, en los que se establezcan objetivos, normas (en su caso) y actuaciones concretas que puedan tener efectos directos o indirectos sobre actividades sectoriales en el medio natural y forestal.

Los objetivos del Plan son:

- Asignación de la funcionalidad prioritaria a los terrenos forestales y, cuando sea necesario, restauración o adecuación de la cubierta a dicha funcionalidad.
- Optimización de la utilización de los recursos naturales renovables de acuerdo con su asignación funcional prioritaria y de acuerdo con el principio de sostenibilidad, sin menoscabo por ello de otras utilidades potenciales en coherencia con el principio de multifuncionalidad.
- Mejora de la gestión de los terrenos forestales a través de la adecuación de los medios y técnicas existentes a los nuevos planteamientos y de la integración a la gestión de una participación activa del entorno socioeconómico directamente relacionado.
- Consolidación de la red de áreas protegidas de Extremadura.
- Contribución a la mejora de la industrialización y comercialización de productos forestales.
- Mejora de la defensa del monte frente a los riesgos naturales y humanos.
- Consolidación del patrimonio forestal
- Mejora de la defensa del monte frente a los riesgos naturales y humanos.
- Consolidación del patrimonio forestal.
- Mantenimiento de la diversidad biológica.
- Integración de los beneficios generados en los montes públicos, siempre dentro de sus posibilidades, en las comunidades sociales de su entorno.

Por ello, el *Plan General* ha sido diseñado para que el régimen de usos del suelo contribuya a los objetivos del *Plan Forestal de Extremadura*.

Si bien no existen Montes de Utilidad Pública en el término municipal de Guareña, y no se presentan propuestas urbanísticas que sean contradictorias o incompatibles con el Plan Forestal de Extremadura, las formaciones forestales naturales que se encuentran en buen estado de conservación se han clasificado como Suelo Rústico Protegido por Valores Naturales. Dada la importancia del embalse de Castellar para abastecimiento de agua potable a unas 20.000 personas, las zonas arboladas con más pendiente dentro de la cuenca de recogida de aguas del mismo quedan recogidas bajo la figura de especialmente protegido dentro de la clasificación de Suelo Rústico, para minimizar el riesgo de aterramiento de la infraestructura y garantizar las aguas recogidas y destinadas al consumo humano.

○ PLAN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DE EXTREMADURA (PREIFEX).

El *Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por Decreto 86/2006, de 2 de mayo* (DOE nº 55 de 11 de mayo de 2006), establece las medidas generales para la prevención de los incendios forestales[4].

Siendo de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, las actuaciones de prevención se realizarán en montes públicos y privados en función de determinadas características, y en zonas de ocio, campings y campamentos, vertederos, explotaciones agrícolas y forestales, gasolineras, vías de comunicación, líneas eléctricas y edificaciones y urbanizaciones aisladas.

Todos los términos municipales están encuadrados en alguno de los 4 niveles de riesgo de incendio que se han establecido. Estos niveles van del I al IV en orden creciente de peligrosidad y en función de ese nivel cada Plan de Prevención tiene unas exigencias distintas.

El término municipal de Guareña se encuentra incluido en la Zona de Riesgo I.

Plan Periurbano

Una de las figuras más importantes para la prevención de incendios forestales son los Planes Periurbanos de Prevención de Incendios, que tienen por objeto establecer medidas específicas para la prevención de los incendios forestales en la zona periurbana de las diferentes entidades locales de Extremadura, con el fin de evitar los riesgos que los incendios forestales puedan suponer para la población, suprimiendo o reduciendo la propagación y permitiendo asegurar su confinamiento, alejamiento o evacuación. El ámbito territorial del Plan Periurbano de Prevención de Incendios será la franja periurbana de cada entidad local.

[4] http://extremambiente.gobex.es/index.php?option=com_content&view=article&id=577&Itemid=396

○ PLAN INTEGRADO DE RESIDUOS DE EXTREMADURA (2016-2022)

La Junta de Extremadura, consciente del crecimiento de la producción de residuos y de que la planificación de su correcta gestión es fundamental para evitar sus impactos negativos sobre la salud humana y el medio ambiente, elaboró y aprobó el *Plan Integral de Residuos de Extremadura 2009-2015*, cuya vigencia finalizó en 2015 y, posteriormente el *Plan Integrado de Residuos de Extremadura (PIREX) 2016-2022*, actualmente vigente, que marca la estrategia a seguir en la región en los próximos años en materia de residuos, cumpliendo de este modo con las obligaciones comunitarias y nacionales en materia de planificación.

La *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, la cual transpone a nuestro ordenamiento jurídico la *Directiva 2008/98/CE Marco de Residuos*, obliga a las Comunidades Autónomas a elaborar, como instrumento esencial para desarrollar las políticas de residuos y previa consulta a las Entidades Locales, planes autonómicos de residuos que contengan un análisis actualizado de la situación de la gestión de residuos en su ámbito territorial, así como una exposición de las medidas para facilitar la reutilización, el reciclado, la valorización y la eliminación de residuos, estableciendo objetivos y la estimación de su contribución a la consecución de los objetivos establecidos en esta ley y en las demás normas aplicables a la materia.

El desarrollo del nuevo *Plan Integrado de Residuos de Extremadura (PIREX) 2016-2020*, facilitará la producción y gestión de residuos avanzando así hacia una economía circular en la región.

El *Plan Integrado de Residuos de Extremadura 2016-2022* contiene un programa de prevención de residuos, un apartado dedicado a suelos contaminados, y 4 planes principales de gestión de residuos: domésticos y comerciales, de construcción y demolición, de residuos industriales y sin legislación específica, y el correspondiente a otros flujos de residuos.

El PIREX trata de fomentar la prevención en la generación de los residuos y una gestión más eficiente de los mismos en todo el ámbito territorial de Extremadura, de manera que se minimicen los impactos negativos sobre el medio ambiente y la salud de las personas, además de potenciar el valor de los residuos como recurso para la obtención de otros materiales y fuentes de energía, impulsando de este modo el empleo y el crecimiento económico.

Los objetivos estratégicos propuestos para el *Plan Integrado de Residuos de Extremadura (PIREX) 2016-2022*, son los siguientes:

a) Proteger la salud humana y del medio ambiente mediante una gestión eficiente de los residuos.

b) Contribuir a la lucha contra el cambio climático y otros impactos negativos asociados a la gestión de residuos.

c) Reducir la generación de residuos.

d) Incrementar la valorización de los residuos.

e) Adaptación al paquete de medidas de la Economía Circular.

f) Suprimir progresivamente la eliminación de residuos valorizables.

g) Disponer de una red de instalaciones de tratamiento de residuos adaptada a las necesidades de Extremadura.

h) Mejorar la información, transparencia y participación en materia de residuos.

i) Cumplir con los objetivos marcados por la normativa comunitaria en materia de residuos para facilitar el acceso a la financiación europea.

Para alcanzar los objetivos propuestos se han elaborado los siguientes Planes que están incluidos dentro del PIREX:

- Plan de gestión de residuos domésticos y comerciales.
- Plan de gestión de residuos de construcción y demolición.
- Plan de gestión de residuos industriales (sin legislación específica).
- Plan de gestión de otros flujos de residuos.
- Programa de Prevención de Residuos.

Además, el PIREX incluye un apartado relativo a Suelos contaminados en el que se incluyen los objetivos y medidas a adoptar para su adecuada gestión.

El PIREX marcas las pautas y estrategias integrales de la gestión de los residuos generados en Extremadura, por consiguiente, en el ámbito que afecta el presente *Plan General*.

Para cumplir los objetivos estratégicos del PIREX, en el articulado del *Plan General Municipal* se ordena el cumplimiento de todo lo establecido en el mismo.

Guareña pertenece al área de gestión de residuos de Badajoz.

o PLAN HIDROLÓGICO DEL GUADIANA

La *Directiva Marco del Agua* estableció una nueva norma en el ámbito de los países miembros de la Comunidad Europea encaminada a conseguir el buen estado ecológico de las masas de agua en el 2015. Distintas modificaciones en la ley de aguas terminan en un nuevo texto definido en el *RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*.

Posteriormente se fija el ámbito de las demarcaciones hidrográficas según *RD 125/2007, de 2 de febrero*; se regulan los comités de autoridades competentes mediante el *RD 126/2007, de 2 de febrero*, y se aprueba el reglamento de la Planificación Hidrológica a través del RD 907/2007, de 6 de julio. La Instrucción de Planificación Hidrológica fue aprobada mediante *ORDEN ARM/2656/2008, de 10 de septiembre*.

Entre los objetivos del PGM es tener en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces; en ningún caso será el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Por otro lado, los terrenos incluidos dentro del dominio público hidráulico quedan protegidos con suelo rústico, no existiendo propuestas dentro del desarrollo de Plan General que sean contradictorias con el Plan Hidrológico.

○ PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA 2000

DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura. (2015040122)

La Red Natura 2000 es una red de lugares de alto valor ecológico que constituye el principal instrumento para desarrollar las políticas de la Unión Europea orientadas a garantizar la conservación de la biodiversidad, prestando especial atención a los hábitats y a las especies de flora y fauna más amenazadas.

La Red Natura 2000 ha sido el resultado de la aplicación de dos Directivas comunitarias, la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 y la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, un complejo proceso que comenzó hace más de dos décadas y que ahora avanza hacia su consolidación.

Inicialmente, el esfuerzo de los Estados miembros se centró en la declaración de los lugares que debían integrar la Red Natura 2000, comenzando con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y posteriormente con los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta alcanzar un número lugares cuya superficie fuese considerado suficiente para garantizar la conservación de la biodiversidad de la Unión Europea.

En una segunda etapa, las prioridades se han dirigido al establecimiento de adecuadas herramientas de gestión que aseguren las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats naturales y de las especies que han motivado la designación de estos lugares.

En la Comunidad Autónoma de Extremadura, el proceso de construcción de la Red Natura 2000 se inicia en 1989 con la designación de las 5 primeras Zonas de Especial Protección para las Aves. Posteriormente, se declaran 8 nuevas ZEPA mediante Decreto 232/2000, de 21 de noviembre, por el que se clasifican zonas de protección especial para las aves en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En 2003, un dictamen motivado de la Comisión Europa insta a la región a la designación de nuevas zonas, por lo que, en ese mismo año se designan 17 ZEPA más y se inicia una nueva propuesta que culmina en 2004 con la designación de 38 nuevas ZEPA y la modificación de los límites de límite de 10 de las ya existentes.

Finalmente, en 2006, la Comisión Europea considera suficiente la superficie y representatividad de las 69 ZEPA designadas en Extremadura.

El procedimiento para la declaración de las Zonas de Especial Conservación (ZEC) se inicia en 1999 con la propuesta ante la Comisión Europea de 87 LIC, que es considerada como suficiente para asegurar una adecuada representación de los hábitats y especies objeto de protección. Dicha propuesta es aceptada mediante Decisión de la Comisión, de 19 de julio de 2006, por la que se adopta la lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

En 2012, con el objeto de mejorar la coherencia de la Red y teniendo en cuenta la nueva información ambiental disponible, se procede a la revisión y actualización de los límites de los lugares Natura 2000 en

Extremadura declarados hasta la fecha, y a la propuesta de dos nuevas ZEPA y dos nuevos LIC. Dicha modificación de límites fue sometida a información pública (Anuncio de 29 de mayo de 2012 por el que se somete a información pública la propuesta de actualización de los lugares que integran Red Natura 2000) y finalmente aprobada por la Comisión Europea en 2013 (Decisión de Ejecución de la Comisión por la que se adopta la séptima lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea de 7 de noviembre de 2013).

De este modo, la Red Natura 2000 en Extremadura representa en la actualidad el 30,3 % de la superficie regional (1.264.288 ha) y está integrada por 71 ZEPA (1.102741,9 ha; 26,5 % de la región) y 89 LIC (934.118,8 ha; 22,4 % de la región).

A tenor de estos datos, es incuestionable que la región tiene en general una dependencia considerable de la Red Natura, por lo que la gestión que de la misma se realice tendrá una importancia decisiva en su economía y en el bienestar de sus habitantes, de ahí la necesidad de integrar a la población y a los actores del territorio para garantizar su permanencia en estos espacios para ellos y las generaciones futuras.

El presente Decreto desarrolla la regulación sobre la Red Natura 2000 contenida en la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que constituye la legislación básica en la materia, y se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma en el artículo 9.1.33 del Estatuto de Autonomía.

El Capítulo I, que contiene las disposiciones generales, declara, siguiendo lo establecido en la legislación básica, en concreto, en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que la Red Natura 2000 en Extremadura está integrada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) declarados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y atribuye a la Dirección General competente en materia de Áreas Protegidas las facultades para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 en Extremadura en lo relativo a la conservación, restauración y mejora de sus valores naturales.

Se establece, asimismo, la posibilidad de crear, para cada zona o grupo de zonas de la Red Natura 2000 en Extremadura, un órgano colegiado de participación pública, regulando su composición mínima y facultando a la Consejería competente en materia de medio ambiente para la creación específica de cada uno de ellos y la regulación de su organización y funcionamiento mediante orden. El Capítulo termina estableciendo unas categorías de zonificación (Zona de Interés Prioritario, Zona de Alto Interés, Zona de Interés y Zona de Uso General) en las que puede delimitarse cada zona de la Red Natura 2000 en función de sus características medioambientales.

El Capítulo II regula la figura del Informe de Afección a través del cual se realiza la evaluación de las repercusiones que los planes, programas y proyectos pueden producir, directa o indirectamente, en las zonas de la Red Natura 2000 en Extremadura. En el Capítulo se establecen qué planes, programas y proyectos están sometidos a Informe de Afección, el procedimiento de solicitud del mismo, el plazo de emisión y el sentido del silencio y su vigencia.

En el Capítulo III se aprueba el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura al que se define como “el instrumento de planificación básico para todas las zonas que integran la Red Natura 2000 en Extremadura”. En el mismo se establece una serie de medidas generales para la gestión y conservación de toda la Red Natura 2000 en Extremadura, siendo aplicable a toda ella, y configurándose como la base para la elaboración de los Planes de Gestión específicos de los distintos lugares. El Capítulo regula, asimismo, el procedimiento de modificación parcial y el de revisión total del Plan Director y la vigencia del mismo.

Los Capítulos IV, V y VI están dedicado a la regulación de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), respectivamente, estableciendo el procedimiento de declaración de cada uno de ellos y aprobando los Planes de Gestión correspondientes cuyo contenido, que se recoge en el Anexo V, podrá ser modificado mediante orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

En las Disposiciones Adicionales se procede a la declaración como ZEC de los LIC existentes en Extremadura cumpliendo el mandato contenido en el punto 3 del artículo 56 bis de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturales y Espacios Naturales de Extremadura que establece que la declaración como ZEC de un LIC será acordada por la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de medio ambiente, en la plazo máximo de seis años desde que la Comisión Europea haya aprobado la lista de

Lugares de Importancia Comunitaria, y a la modificación de los límites de algunas zonas ZEPA, publicándose en los Anexos III y IV, respectivamente, la denominación y los límites de todas las zonas ZEC y ZEPA existentes en Extremadura, y en el Anexo VI la cartografía de los lugares Natura 2000.

A propuesta del Consejero de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 19de mayo de 2015.

○ PLANES DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

El término municipal de Guareña se encuentra afectado por un área del Parque Natural de Cornalvo, el cual se localiza en el oeste del término.

Por Decreto 188/2005, de 26 de julio, se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Cornalvo, modificado por Decreto 264/2008, de 29 de diciembre, que se constituye en el instrumento básico de planificación de los Espacios Naturales Protegidos.

El artículo 49 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, establece la existencia obligatoria de un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) para, entre otros Espacios Naturales Protegidos, los Parques Naturales, y califica a los mismos como “elemento básico de gestión”. En el caso del Parque Natural de Cornalvo, su PRUG fue aprobado mediante ORDEN de 22 de enero de 2009.

El PRUG de Cornalvo establece en su punto 5 la zonificación del territorio, distinguiendo las siguientes zonas:

5.1. ZONA DE USO RESTRINGIDO.

5.2. ZONA DE USO LIMITADO.

5.3. ZONA DE USO COMPATIBLE.

5.4. ZONA DE USO GENERAL.

5.5. ÁREA DE INFLUJO SOCIOECONÓMICO.

○ PLANES DE GESTIÓN DE ESPACIOS RED NATURA 2000

El *Plan General Municipal* se encuentra subordinado a la finalidad de conservación de los espacios naturales, en los términos de la legislación específica sobre medio ambiente y de la manera concreta con la que viene recogida en la legislación propiamente urbanística.

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del *Plan Director de Red Natura 2000*, tal y como se recoge en el *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015*. Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del *Plan General Municipal*.

El *Plan Director* es el instrumento de planificación básico para todas las zonas que integran la Red Natura 2000 en Extremadura. En el mismo se establece una serie de medidas generales para

la gestión y conservación de toda la Red Natura 2000 en Extremadura, siendo aplicable a toda ella, y configurándose como la base para la elaboración de los Planes de Gestión específicos de los distintos lugares.

El *Plan Director de Red Natura de Extremadura* establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000. Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZUG: Zona de Uso General

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo rústico protegido de valores naturales salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del *Plan General Municipal* en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

- Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

  · Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

  · Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

  · Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

  · Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

  - Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.
- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.
- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (*Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas*

para la protección del medio ambiente en Extremadura y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

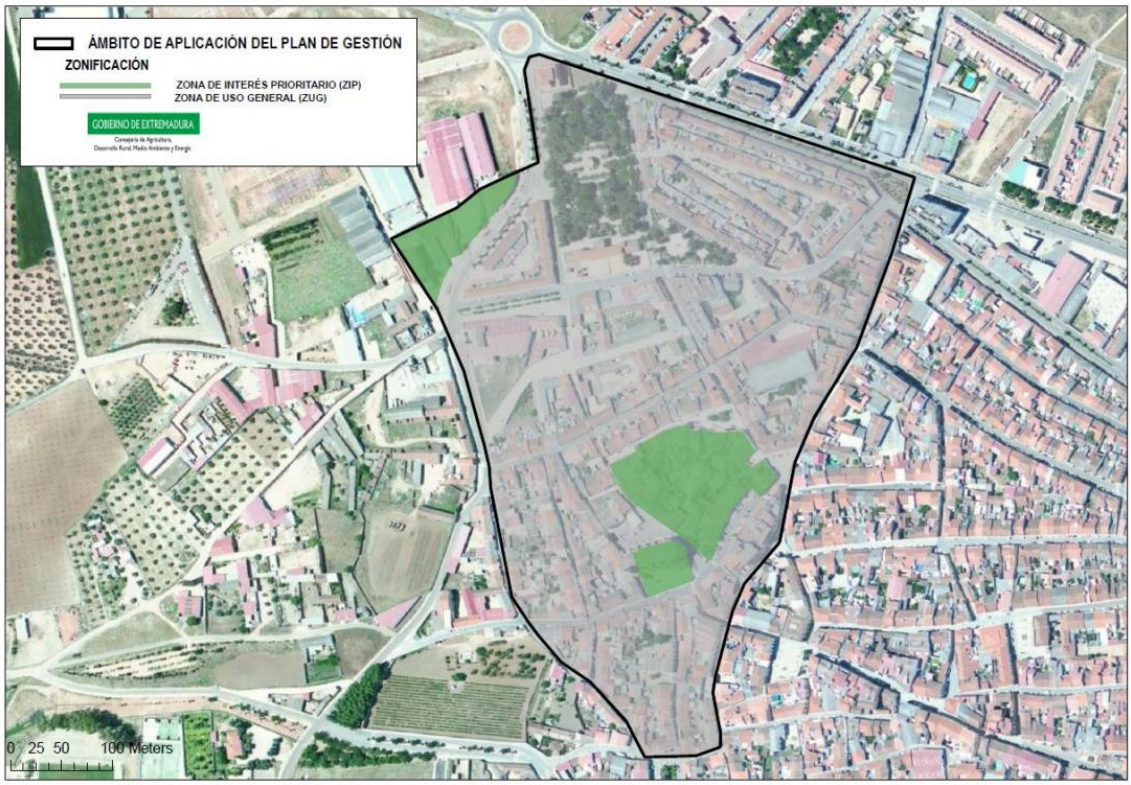
Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

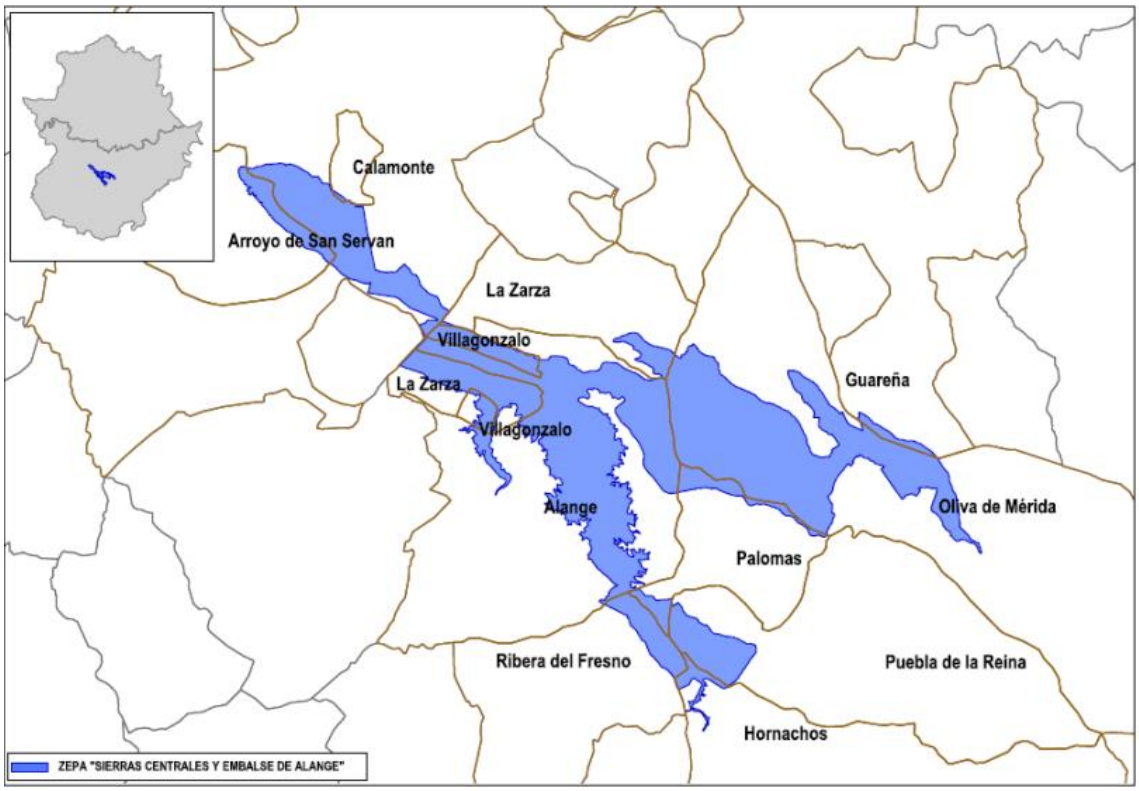
Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura (*Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, publicado en el Diario Oficial de Extremadura nº 105, de 3 de junio de 2015, y CORRECCIÓN de errores publicada en el DOE nº 35, de 22 de febrero de 2016)*.

Los espacios incluidos en la Red Natura 2000 existentes en el término municipal de Guareña están regulados por los siguientes Planes de Gestión:

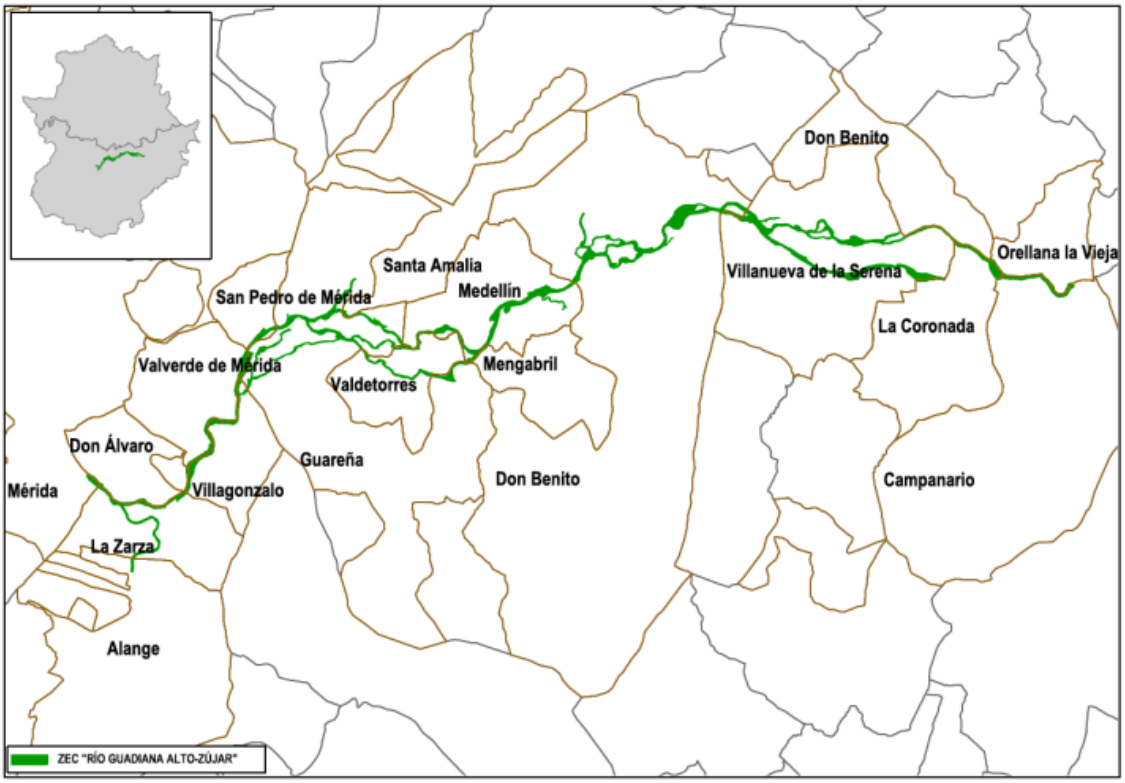
- Plan de Gestión de espacios de la Red Natura 2000 (PG-28) declarados en casco urbano por la presencia de cernícalo primilla. En Guareña se localiza la ZEPA Cernícalo primilla de Guareña.



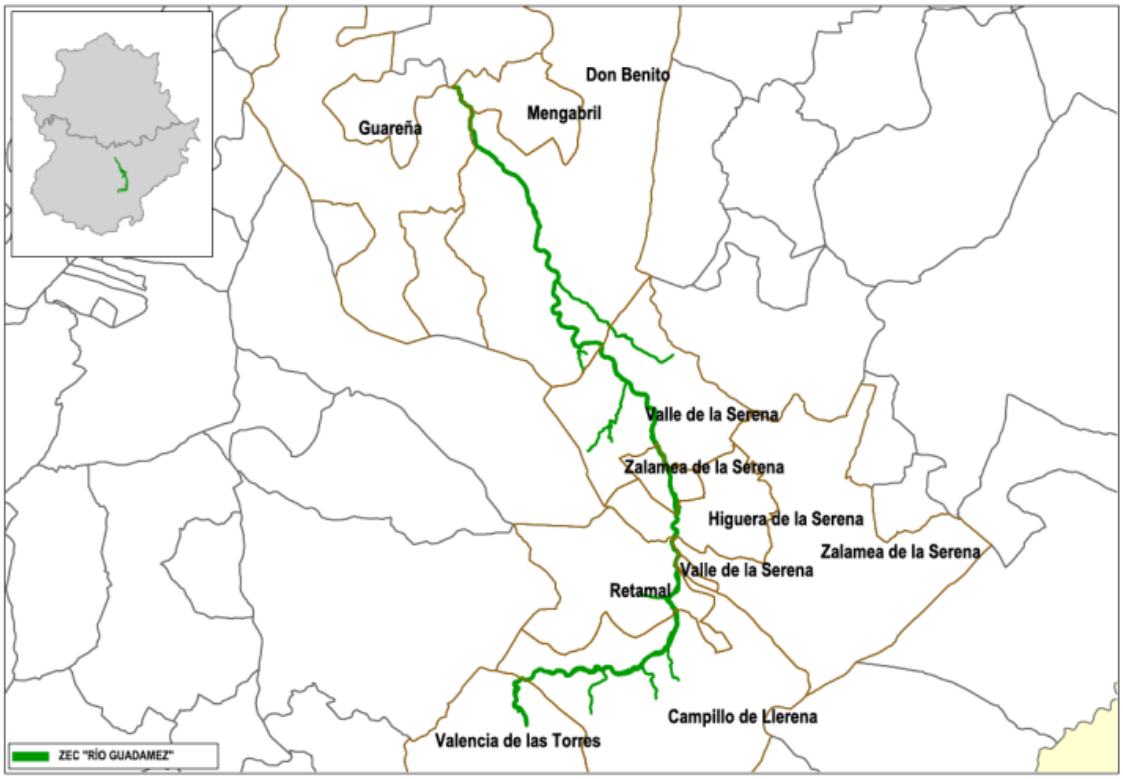
- Plan de Gestión de la ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange (PG-64)



- Plan de Gestión de la ZEC Río Guadiana Alto-Zújar. (PG-49)



- Plan de Gestión de la ZEC Río Guadámez. (PG-48)



○ PLANES DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS

El *Plan General* ha integrado los requerimientos de los siguientes planes de recuperación y conservación de especies protegidas, cuya presencia es previsible en el término municipal de Guareña:

+ El Plan de Manejo de la Grulla común (Grus grus) en Extremadura (Orden de 22 de enero de 2009).
+ El Plan de Conservación del Hábitat del Águila perdicera (*Aquila fasciata*) en Extremadura (Orden de 25 de mayo de 2015 del DOE nº 107) y su modificación (Orden de 13 de abril de 2016 del DOE nº 77).
+ Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (Ciconia nigra) en Extremadura (Orden de 29 de junio de 2022)
+ Proyecto de Orden por el que se aprueba el Plan de Conservación de Cernícalo primilla (Falco naumanni) en Extremadura (DOE nº 199 de 15 de octubre de 2021)
+ Proyecto de Orden por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Jarabugo (Anecyprius hispánica) en Extremadura (DOE nº 181 de 20 de septiembre de 2021).

○ PLAN EXTREMEÑO INTEGRADO DE ENERGÍA Y CLIMA (2021-2030)

El objetivo general del PEIEC 2021-2030 es avanzar en la transición energética de la economía extremeña, fundamentando una hoja de ruta política, social y económica orientada hacia la neutralidad climática de la región en el horizonte 2030.

○ ESTRATEGIA DE RETO DEMOGRÁFICO Y TERRITORIAL DE EXTREMADURA

Se aprueba según DECRETO 32/2022, de 30 de marzo. La Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura se presenta como un documento de acción que recoge aquellas medidas que, desde la perspectiva de la Administración regional, pueden implementarse para cooperar frente al desafío demográfico y territorial. Unas medidas que se han perfilado a partir del análisis aportado por la Universidad de Extremadura y la mirada contrastada que han proporcionado los distintos departamentos de la Administración autonómica, estimadas como posibles herramientas válidas.

○ PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

La calidad del aire de la Comunidad Autónoma de Extremadura es, junto con su gran biodiversidad y la presencia de numerosos ecosistemas bien conservados, uno de los elementos más importantes que constituyen el Patrimonio Natural de la Región y que tiene una incidencia directa en la salud de los ciudadanos, la protección de la vegetación y de los ecosistemas.

Al objeto de preservar, evaluar y controlar la Calidad del Aire la Junta de Extremadura se ha dotado de una importante Red de medición de diversos parámetros de calidad del aire,

○ PLAN TERRITORIAL

A efectos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, no se detecta afección sobre ningún Plan Territorial ni Proyecto de Interés Regional con aprobación definitiva (*Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura*, con modificaciones posteriores).

○ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EL RIESGO SÍSMICO DE EXTREMADURA - PLASISMEX

Los terremotos son uno de los fenómenos naturales con mayor capacidad para producir consecuencias catastróficas sobre extensas áreas del territorio, pudiendo dar lugar a cuantiosos daños en edificaciones, infraestructuras y otros bienes materiales, interrumpir gravemente el funcionamiento de servicios esenciales y ocasionar numerosas víctimas entre la población afectada.

Nuestro país está situado en un área de actividad sísmica de relativa importancia y, en el pasado, determinadas zonas del mismo se han visto afectadas por terremotos de considerable intensidad. Son previsibles sismos de intensidad igual o superior a los de grado VI, delimitados en el correspondiente mapa de peligrosidad sísmica de España para un periodo de retorno de 500 años del Instituto Geográfico Nacional. En este ámbito geográfico se encuentran las provincias de Badajoz y de Cáceres, por lo que es preceptiva la elaboración de este **Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de Extremadura (en adelante PLASISMEX).**

El *Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Extremadura (PLATERCAEX)*, en su análisis de riesgo, establece la necesidad de un Plan Especial de Riesgo Sísmico, recogiendo con ello la exigencia que al respecto impone la citada Directriz Básica de Planificación ante el Riesgo Sísmico.

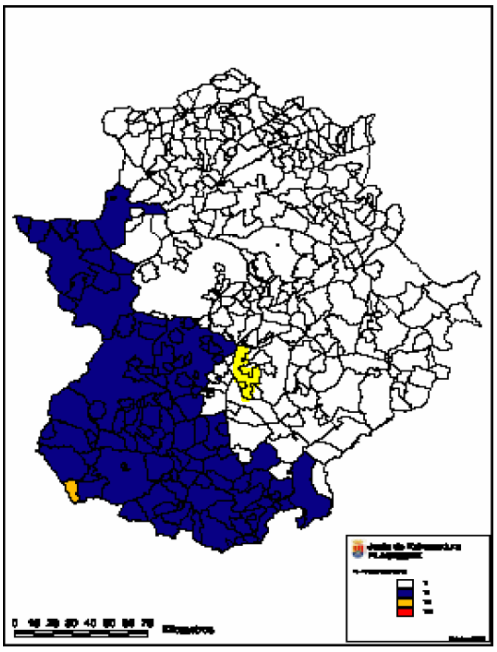
El *PLASISMEX* es un Plan Especial de Comunidad Autónoma, que se elabora para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Norma Básica de Protección Civil, en la Directriz Básica de Planificación ante el Riesgo Sísmico.

El *PLASISMEX* se define como la previsión del marco orgánico-funcional de los mecanismos que permiten la movilización de los recursos humanos y materiales necesarios para la protección de las personas y los bienes en caso de grave riesgo colectivo, catástrofe extraordinaria o calamidad pública, de origen sísmico, así como el esquema de coordinación entre las distintas administraciones llamadas a intervenir.

Su ámbito geográfico es la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, respecto a su afectación por una emergencia de tipo sísmico, independientemente de la localización geográfica del origen de ésta.



Imagen 7. Mapa de peligrosidad sísmica en la Península ibérica.



Mapa 1. Peligrosidad sísmica

La peligrosidad sísmica[5] de Guareña es menor que VI (resaltado en amarillo).

CRITERIOS PARA DECIDIR LA ELABORACIÓN DE PLANES DE ACTUACIÓN DE ÁMBITO LOCAL

De acuerdo con los resultados obtenidos en el análisis de riesgo y de vulnerabilidad, están obligados a elaborar el correspondiente *Plan de Actuación Municipal*:

- Los municipios con una intensidad sísmica igual o superior a VII para un periodo de retorno asociado de 500 años.

De acuerdo con los resultados obtenidos en el análisis de riesgo y de vulnerabilidad, se recomienda que elaboren el correspondiente *Plan de Actuación Municipal*:

- Los municipios que de acuerdo con el Anexo II, apartado II.I. presenten una vulnerabilidad de las edificaciones:
  - Vulnerabilidad media o alta en zonas de riesgo VII.
  - Vulnerabilidad alta en zona de riesgo VI.
- Los municipios que de acuerdo con el Anexo II, apartado II.2 se ha calculado puedan sufrir daño grave en sus edificios destinados a vivienda.
- Los municipios que de acuerdo con el Anexo II, apartado II.I. presenten una vulnerabilidad de las edificaciones:
  - Vulnerabilidad media en zona de riesgo VI.
  - Vulnerabilidad alta en zona de riesgo V.
- Los municipios que de acuerdo con el Anexo II, apartado II.2 se ha calculado puedan sufrir daño moderado en sus edificios destinados a vivienda.

Según el *PLASISMEX*, en Guareña el riesgo sísmico es menor que VI, y no se encuentra incluido en el listado de los que por vulnerabilidad, riesgo y daño les es obligatorio o recomendado realizar el *Plan de Actuación Municipal* (Listados B y C).

[5] PLASISMEX, pág. 18

2. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN SIN LA APLICACIÓN DEL PLAN

2.1 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO

En esta parte de este apartado se describe la situación actual de los elementos que integran el medio ambiente.

2.1.1 CLIMA

El clima característico del municipio es de tipo mediterráneo subtropical, con inviernos suaves y poco lluviosos y veranos secos y calurosos. Los frentes que le afectan son el anticiclón de las Azores en verano y de tipo térmico en invierno. La mayor parte de las precipitaciones caen en las estaciones de invierno y otoño, siendo casi inexistentes en verano.

Realizando un análisis detallado por estaciones, se resaltaría lo siguiente:

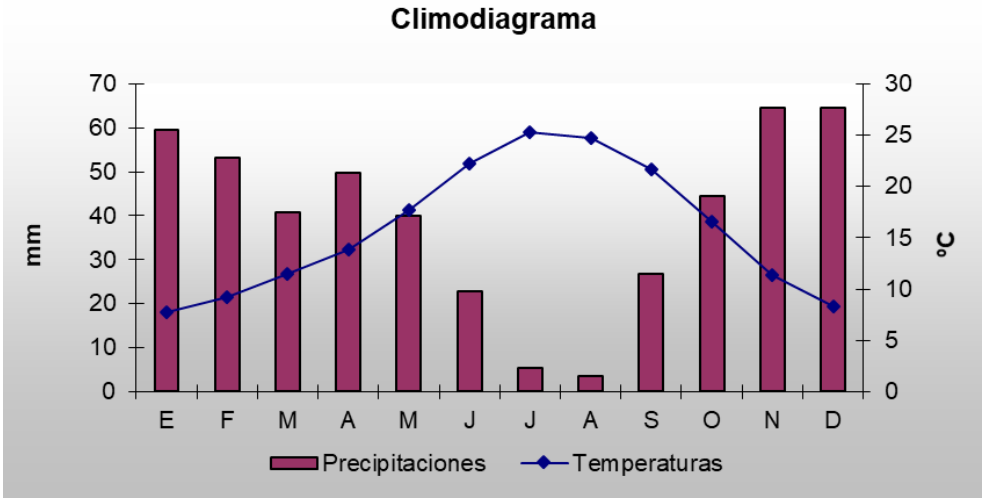
Invierno. Durante esta estación afectan las borrascas del frente polar, que traen precipitaciones suaves y frías. En la mitad de esta estación la atmósfera se estabiliza gracias a la aparición de anticiclones térmicos. El tiempo por lo general dominante es frío y seco. La temperatura media de estos meses es de 8.4 ºC, alcanzando las mínimas absolutas valores negativos. Es la estación más lluviosa, 177,1 mm.

Primavera.- Durante esta estación el frente polar se desplaza al norte, permitiendo la llegada de precipitaciones suaves. Este frente se debilita y se alternan borrascas y anticiclones. El anticiclón de las Azores se desplaza hacia el sur, provocando una subida de temperaturas. Durante esta estación, la temperatura media es suave, 14,3ºC, es la tercera estación más lluviosa del año, con 130,6 mm.

Verano.- Afecta plenamente el anticiclón de las Azores. Por ello el tiempo es seco y caluroso, llegándose a alcanzar temperaturas máximas entorno a los 35 ºC. La temperatura media estacional es de 24,1 ºC. En cuanto al volumen medio de las precipitaciones, éste es escaso registrándose tan sólo 31,6 mm.

Otoño.- Vuelve a descender el frente polar y a penetrar las borrascas y el aire frío. En esta época también se alterna el tiempo ciclónico y anticiclónico, por las variaciones del frente polar. Los valores medios térmicos de esta estación son 16.6ºC. En estos meses se recogen, aproximadamente, 13,8 mm de precipitaciones.

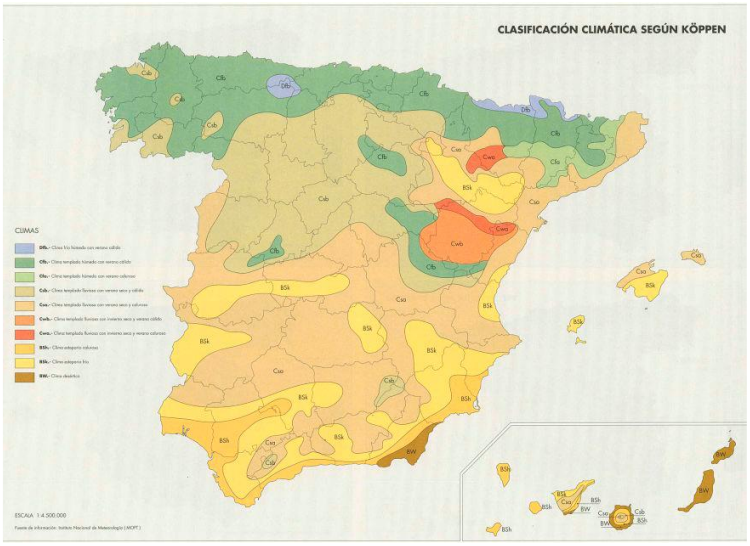
Observar el régimen de precipitaciones y temperaturas en el Diagrama Climático.



Climodiagrama de Gaussen. Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos de la AEMET.*

Observando el climodiagrama podemos constatar que el periodo de aridez abarca cuatro meses desde junio hasta septiembre y que tan sólo se registra dos meses prácticamente secos (julio y agosto) en todo el año.

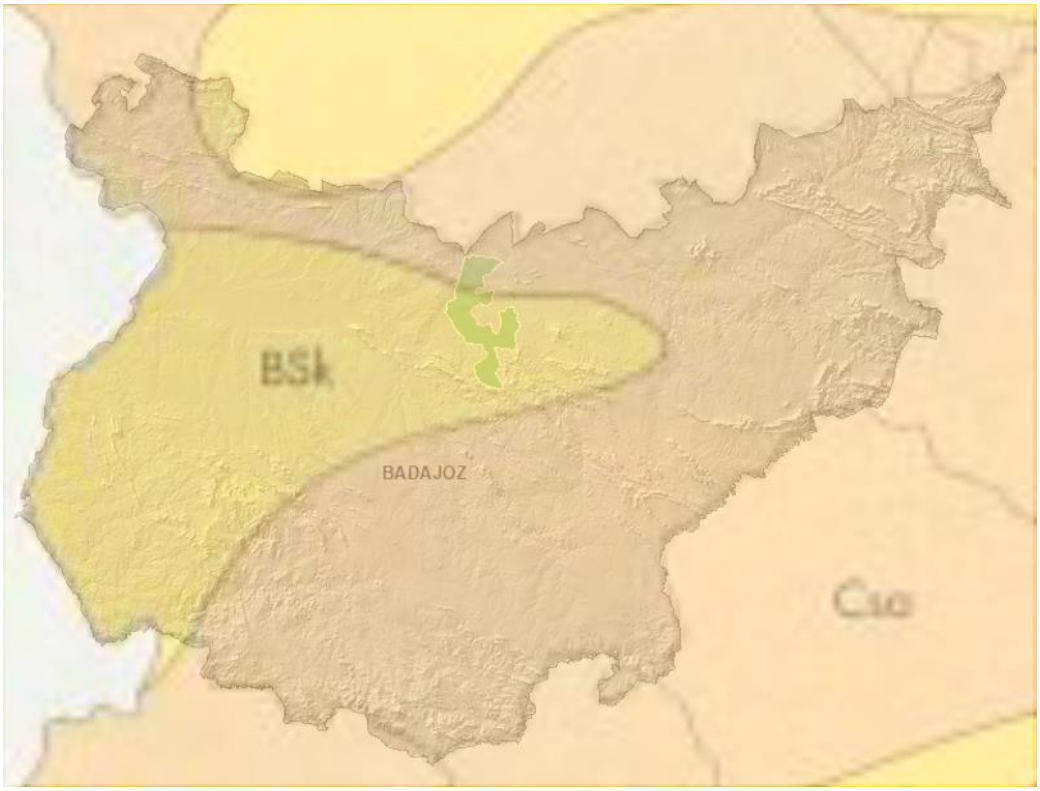
Según la clasificación climática de Köppen-Geiger revisada[6], el término municipal de Guareña se encuentra incluido en dos zonas:



[6] *Atlas Climático Ibérico*. Agencia Estatal de Meteorología, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de España. ISBN: 978-84-7837-079-5
Atlas Nacional de España, Sección II, Grupo 9: Climatología (2004). Segunda edición. Instituto Geográfico Nacional de España.



Imagen 9. Estrategia de Cambio Climático de Extremadura 2013 -2020.

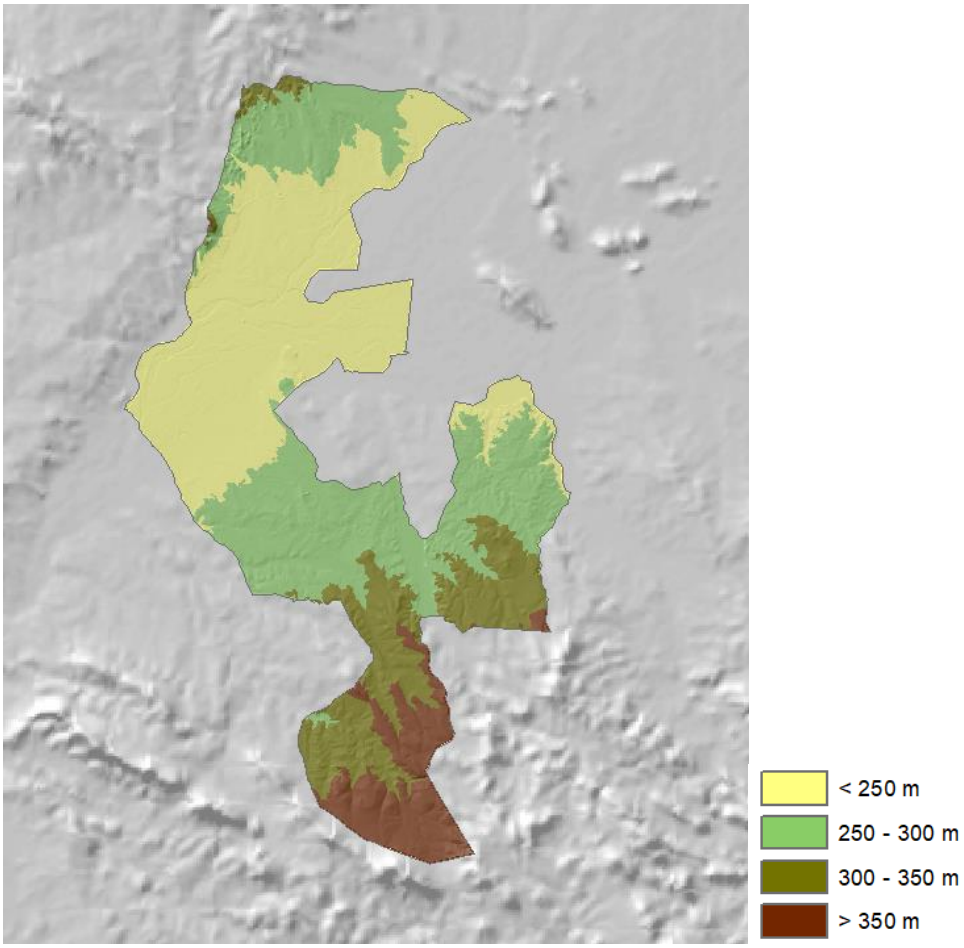


1. La zona denominada como ***Csa*** (templado lluvioso con verano seco y caluroso). Es la variedad de clima que abarca una mayor extensión de la Península Ibérica. Se extiende por la mayor parte de la mitad sur y de las regiones costeras mediterráneas.

2. Zona denominada BSk En España se extienden ampliamente por el sureste de la Península y valle del Ebro y, en menor extensión, en la meseta sur, Extremadura e Islas Baleares. En Portugal sólo abarca una pequeña región del Baixo Alentejo, en el distrito de Beja.

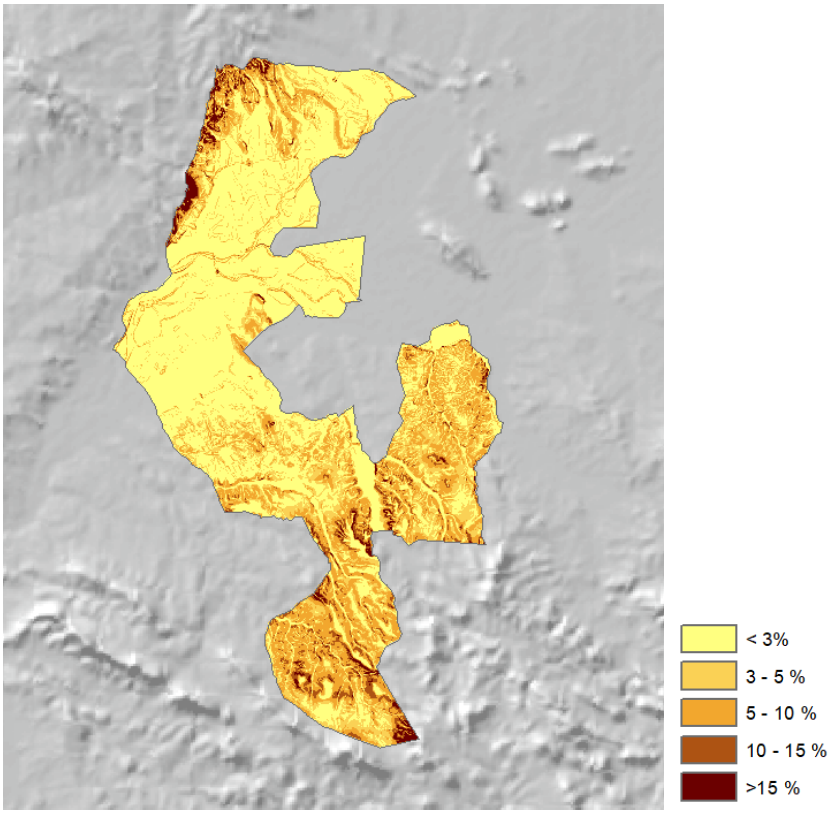
2.1.2 RELIEVE

El término municipal de Guareña está situado en las estribaciones de la Sierra de Trancha. Las mayores cotas de altitud las encontramos al sur y sureste del término municipal, concretamente alrededor de 521 m en la Dehesa de Valdelapeña. Por el contrario, las cotas más bajas se localizan en la zona central del término municipal, donde se enclava el casco urbano.



Modelo Digital Elevaciones. Fuente: IGN. Elaboración propia,

En lo referente a las pendientes, no se registran fuertes pendientes a lo largo del término municipal, ya que casi la totalidad del área son terrenos llanos que apenas alcanzan 3% de pendiente.



Mapa de Pendientes. Elaboración propia

2.1.3 GEOMORFOLOGÍA

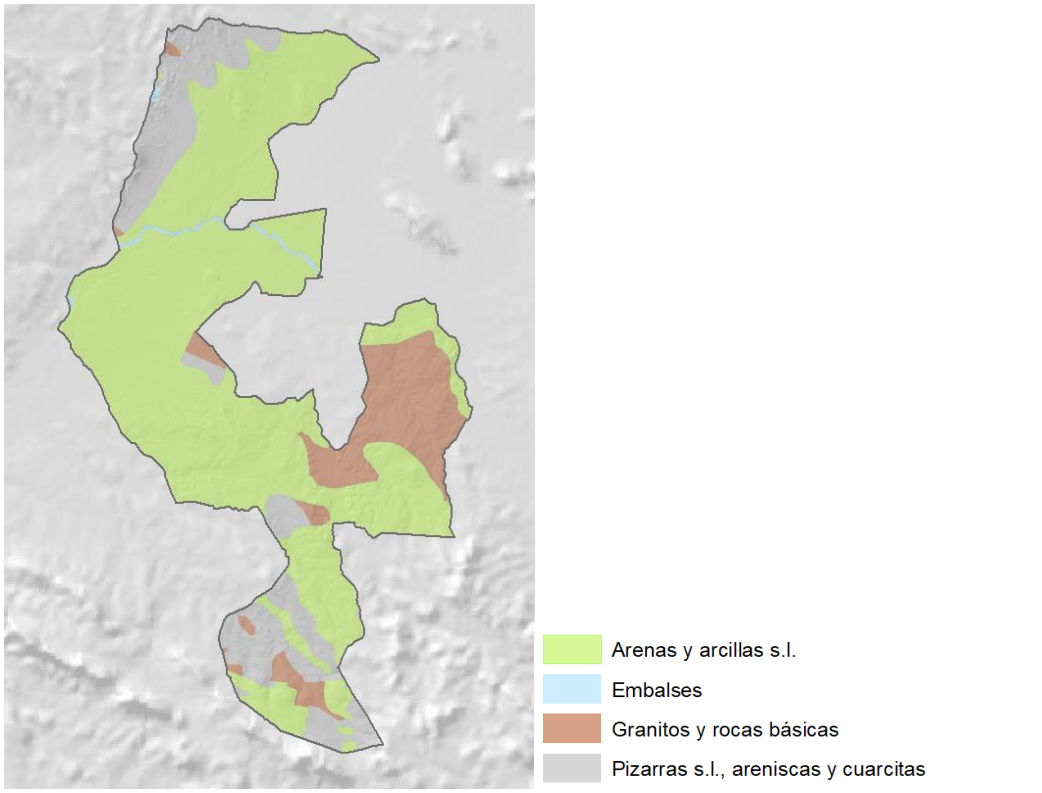
La geología de Extremadura se caracteriza por la presencia de dos de las mayores zonas tectonoestratigráficas del Macizo Ibérico: la Zona Centro-Ibérica al norte y la Zona de Ossa Morena al sur[7].

Desde el punto de vista geológico, el municipio de estudio se encuadra en la Hoja de Don Benito (778), Hoja de Oliva de la Serena (884). Estas hojas se sitúan en la zona centro de la provincia de Badajoz. La mayor parte del término municipal se encuadra dentro de la hoja 778, por lo que se tomará como referencia dicho documento.

Geológicamente, la zona se encuentra dentro del Macizo Hespérico y más exactamente se sitúa en la zona centro ibérica de JULIVERT (1974), equivalente a la zona Lusitana Oriental Alcúdica de LOTZE (1956-1960 y 1961). Sus características corresponden con las directrices generales hercínicas, con, al menos, dos fases de deformación, que originan pliegues de dirección, esquistosidad asociada, etc.

Desde el punto de vista lito-estratigráfico, la característica más significativa son los materiales terciario-cuaternarios.

[7] http://sigeo.gobex.es/portalsigeo/web/guest/geologia-y-recursos-minerales



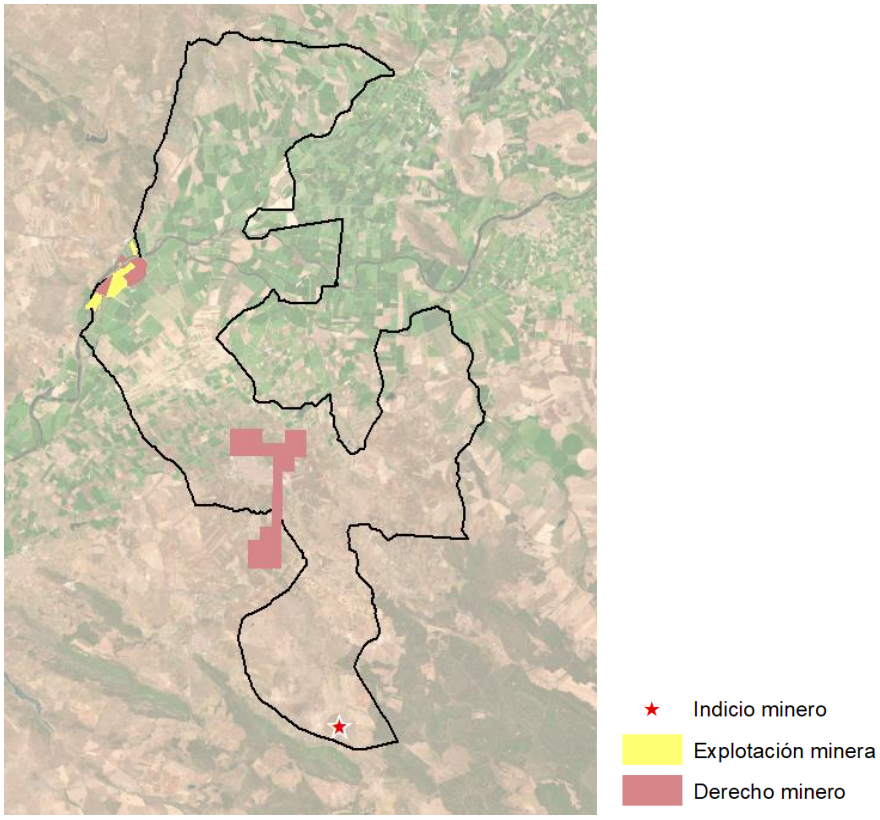
Mapa geológico. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

Los rasgos geomorfológicos que presenta se pueden resumir en la existencia de grandes superficies planas o ligeramente inclinadas hacia el Atlántico, sobre las que discurre una red fluvial de carácter pluvial poco encajada, así como en la presencia de alineaciones montañosas paleozoicas en sentido este-oeste y sureste-noroeste que destacan claramente en el paisaje.

2.1.4 RECURSOS MINEROS

Según datos del Sistema de Información Geológico Minero de Extremadura, en el término municipal de Guareña se localizan los siguientes recursos mineros:

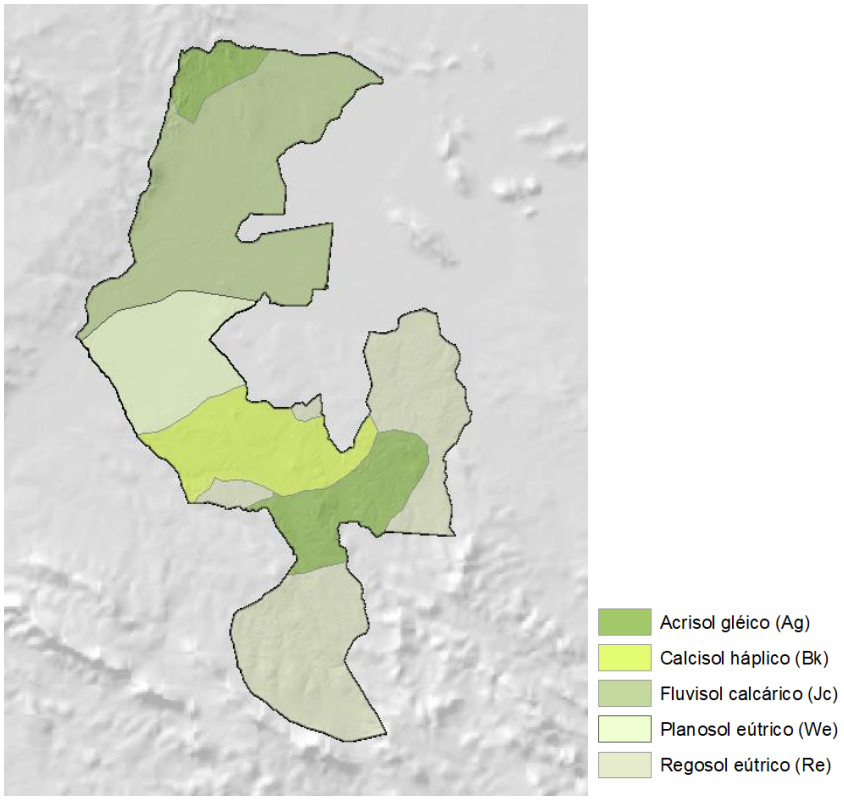
- Indicio nº 1004. (Plomo). Se localiza en la Dehesa de Valdelapeña.
- Explotación y Derecho MInero La Malva.
- Explotación y Derecho Minero La Cabrilla.
- Explotación y Derecho Minero Vegas del Guadiana.
- Derecho Minero El Arco.



2.1.5 EDAFOLOGÍA

El suelo que encontramos en el término municipal de Guareña según la clasificación FAO, se englobarían edafológicamente en:

- Acrisol-gleico. Los Acrisoles se desarrollan principalmente sobre productos de alteración de rocas ácidas, con elevados niveles de arcillas muy alteradas, las cuales pueden sufrir posteriores degradaciones. Presenta propiedad gleicas (saturado de agua) en el primer metro de suelo.
- Cacisol-háplico. El material original lo constituyen depósitos aluviales, coluviales o eólicos de materiales alterados ricos en bases.
- Fluvisol-calcárico. El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino. Es calcáreo entre 20-50 cm desde la superficie.
- Planosol-eútrico. El material original lo constituyen depósitos aluviales o coluviales arcillosos. Se asocian a terrenos llanos, estacional o periódicamente inundados, de regiones subtropicales, templadas, semiáridas y subhúmedas con vegetación de bosque claro o pradera.
- Regosol-eútrico. Los Regosoles se desarrollan sobre materiales no consolidados, alterados y de textura fina.

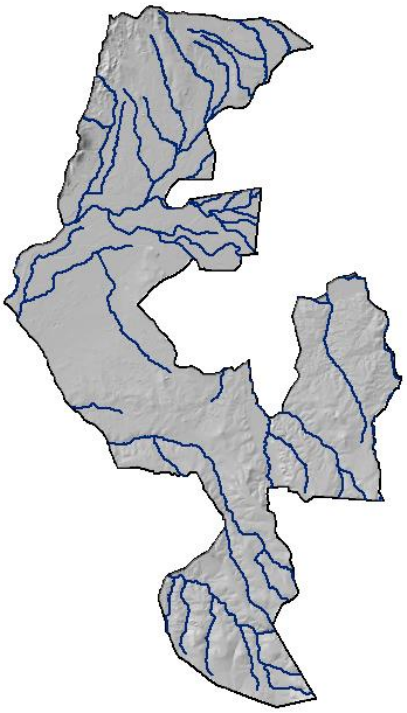


Mapa edafológico. Fuente: SITEX. Elaboración propia

2.1.6 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

La red hidrográfica se encuentra formada principalmente por: el río Guadiana que discurre por la parte norte del término municipal. Otros cursos importantes son el Río Búrdalo (límite natural del término municipal por la zona noreste) y Río Guadamez, que actúa también como límite natural del término por su parte oriental.

Además de la red hidrográfica más importante del municipio, por su término discurren otros arroyos y regatos, que vierten sus aguas a los cursos arriba indicados y que poseen un caudal muy irregular, sufriendo estiaje durante los meses de verano: Arroyo de Tamujoso, Arroyo de Asperilla, Arroyo de Fresneda, Arroyo de Guareña, Arroyo del Valdecillo, Arroyo del Borril, Arroyo de Biznagal, Arroyo del Chaparral, Arroyo Camero, Arroyo de la Cañada, Arroyo de Aguadulce, Arroyo del Barrchuelo, Arroyo de la Galiana, Arroyo de Marigarcía, Arroyo de Puebla, Arroyo de Charquitos del Rincón, Arroyo de los Argüillos, Arroyo del Toril, Arroyo de la Caraza, Arroyo de la Garza, Regato del Tío Animo, Quebrada de Santa Ana, Quebrada de San Julián.



Mapa hidrológico. Fuente: SITEX. Elaboración propia

En el área septentrional del término se ubica el Canal de Orellana y en la parte central el Canal del Río Zújar.

También encontramos dispersados por todo el término municipal numerosas charcas, fuentes y pozos, siendo los más destacables: Pozo Cabrera, Pozo del Médico, Charca del Cura o del Baden, Charca de la Dehesa, Fuente de la Cierva.

Dentro del término municipal, en el sureste del casco urbano, se localiza el **Embalse** de San Roque.



2.1.7 VEGETACIÓN

La vegetación potencial es aquella que puede desarrollarse estable y sosteniblemente bajo las condiciones climáticas y edáficas que prevalecen en un estado avanzado de sucesión ecológica.

Según Rivas Martínez (1987), se entiende por piso bioclimático *cada uno de los espacios que se suceden altitudinalmente, con las consiguientes variaciones de temperatura. Las unidades bioclimáticas se delimitan en función de las temperaturas, de las precipitaciones y de la distribución de ambas a lo largo del año.* A cada piso bioclimático le corresponden, una serie de comunidades vegetales que varían en función de las regiones biogeográficas, pero que mantienen grandes rasgos en común.

Debido a la ubicación del ámbito de estudio, nos encontramos con un piso bioclimáticos:

- Mesomediterráneo, el cual se caracteriza por sequía estival y abundancia de heladas; entre los 600 y 1.200 m de altitud. Los bioindicadores existentes en este piso son: Retama sphaerocarpa y Stipa tenacissima, cultivos de olivos, castaños. Se trata de formaciones adehesadas en las que aparecen abundantes cantuesos, torviscos, retamas, espinos albares y jaras como matorral predominante, además de pastizal sobre suelos arenosos. También se pueden encontrar numerosos ejemplares de quejigos.

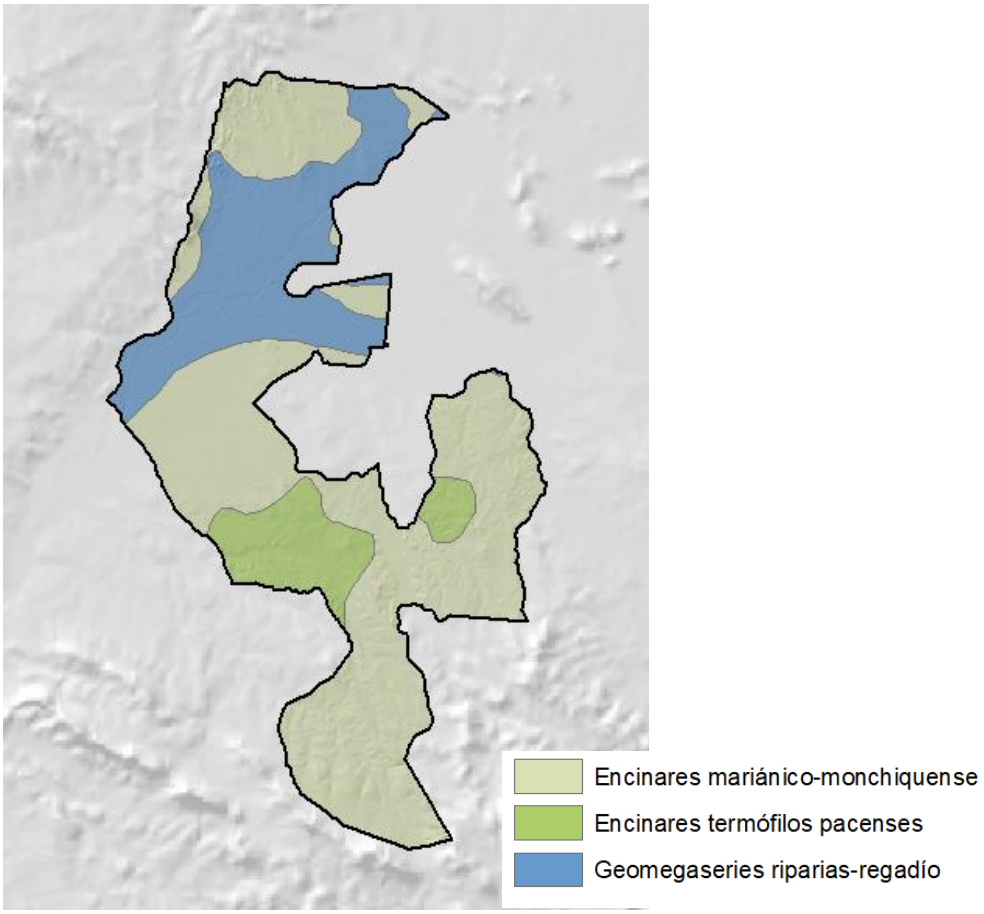
Guareña se encuadra dentro del Reino Holartico --- Región Mediterránea --- Subregión Mediterránea Occidental --- Superprovincia Mediterráneo Iberoatlántica --- Provincia Luso-Extremadurense – Sector Mariánico-Monchiquense, sub sector Marianense – Distrito Tierra de Barros.

A partir de estas características, y teniendo en cuenta las correspondientes asociaciones vegetales identificadas en el área de estudio, se han establecido las siguientes series de vegetación:

- Encinares marianico-monchiquense. En su etapa madura, es un bosque de talla elevada en el que Quercus rotundifolia suele ser dominante. Unicamente en algunas umbrías frescas, barrancadas y piedemontes, los quejigos (Quercus faginea) pueden alternar o incluso suplantar a las encinas.
- Encinares termófilos pacenses.
- Geomegaseries riparias-regadío. Se diferencian dos grupos dentro de estas geomegaseries, las correspondientes con alamedas negras (Populus nigra) y las correspondientes con las alamedas blancas (Populus alba).
  Las alamedas negras tienen en la cabecera de serie la asociación Rubo-Salicetum atrocinereae, la cual en sus orlas se asocia a arbustedas espinosas del Rubo ulmifolii-Rosetum corymbiferae, en las orlas próximas al cauce abundan Salix salviifolia y Salix atrocinerea, los cuales conforman la asociación Salicetum salvifolio-lambertianae.
  En el caso de las alamedas blancas, algo más termófilas que las anteriores, tienen en la cabecera de serie las asociaciones Rubio tinctorum-Populetum albae y Salici atrocinereaePopuletum albae, las cuales se componen principalmente de un estrato arbóreo denso de Populus alba, bajo el cual aparecen arbustedas espinosas de las asociaciones Pruno-Rubion ulmifolii y Clematido campaniflorae-Rubetum ulmifolii, en las zonas próximas a las riberas

aparecen saucedas de Salix salviifolia y Salix atrocinerea pertenecientes a la asociación Salicetum salvifolio-lambertianae.

Con frecuencia estos bosques de galería han sido roturados y alterados, principalmente por excesiva presión agrícola, con frecuencia son sustituidos por diversas formaciones hidrófilas, entre las que destacan los juncales y diversas comunidades de helófitos.



Mapa de series de vegetación. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

Vegetación actual

A continuación, se relaciona la vegetación actual, las especies más características, existente en el término municipal de Guareña.

NOMBRE	NOMBRE CIENTÍFICO	GRADO DE AMENAZA
Encina (*Quercus rotundifolia*)	*Fagaceae*	
Alcornoque (*Quercus suber*)	*Fagaceae*	
Coscoja (*Quercus coccifera*)	*Fagaceae*	SAH
Fresno (*Fraxinus angustifolia*)	*Oleaceae*	
Olmo (*Ulmus minor)*	*Ulmaceae*	
Sauce *(Salix atrocinera)*	*Salicaceae*	
Chopo *(Populus nigra)*	*Salicaceae*	

NOMBRE	NOMBRE CIENTÍFICO	GRADO DE AMENAZA
Álamo *(Populus alba)*	*Salicaceae*	
Eucalipto *(Eucalyptus)*	*Myrtaceae*	
Jara *(Citus ladanifer)*	*Cristaceae*	
Madroño *(Arbustus unedo)*	*Ericaceae*	
Enebro *(Juniperus oxycedrus)*	*Cupressaceae*	
Cantueso *(Lavandula stoechas)*	*Lavanduleae*	
Tomillo *(Thymus mastichina)*	*Lamiaceae*	
Romero *(Rosmarinus afficinallis)*	*Lamiaceae*	
Olivilla (*Phillyrea angustifolia)*	*Oleaceae*	
Ahulaga *(Calluna vulgaris)*	*Ericoideae*	
Retama *(Retama sphaerocarpa)*	*Fabaceae*	
Escoba negra *(Cytisus scoparius)*	*Fabaceae*	
Junco *(Scirpus holoschoemus)*	*Cyperaceae*	
Briza minor	*Poaceae*	
Brezo español *(Erica australis)*	*Ericaceae*	
Brezo lusitánico *(Erica lusitanica)*	*Ericaceae*	
Mastranzo *(Mentha suaveolens)*	*Lamiaceae*	
Trébol *(Trifolium resupinatum)*	*Fabaceae*	
Grama común *(Cynodon dactylon)*	*Poaceae*	
Panizo (Panicum repens)	*Poaceae*	
Agrostis stolinfera	*Poaceae*	
Orquídea mariposa *(Orchis papilinacea)*	*Orchidaceae*	SAH

Flora amenazada

La legislación autonómica, a través del Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura, establece las diferentes especies existentes en la región y sus grados de amenazadas. En la anterior tabla se muestra el grado de protección las especies de la vegetación actual.

Seguirán la siguiente clasificación:

- En peligro de extinción: Categoría reservada para aquellas especies cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen produciéndose. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Recuperación, en el que se definirán las medidas necesarias para eliminar tal peligro de extinción.

- Sensibles a la alteración de su hábitat: Referida a aquellas especies cuyo hábitat característico esté particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Conservación del Hábitat.

- Vulnerables: Referida a aquellas especies que corren el riesgo de pasar a alguna de las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Conservación y, en su caso, la protección de su hábitat.

- De interés especial: Incluiría aquellas especies, subespecies o poblaciones que, sin estar reguladas en ninguna de las precedentes ni en la siguiente, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad. Su catalogación exigirá la redacción de un Plan de Manejo que determine las medidas para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

- Extinguidas: Incluiría aquellas especies, subespecies o poblaciones que, habiendo sido autóctonas, se han extinguido en Extremadura, pero que existen en otros territorios y pueden ser susceptibles de reintroducción. Su catalogación exigirá la redacción de un estudio sobre la viabilidad de su reintroducción y un Plan de Protección y Mejora cautelar de los hábitats naturales afines. Si ello fuera viable, finalmente se realizará un Plan de Reintroducción de la especie.

2.1.8 FAUNA

Las circunstancias ambientales y socioeconómicas del término municipal de Guareña hacen que sea una zona con un importante interés faunístico. La orografía, la diversidad vegetal, la red hidrográfica, permiten la supervivencia de una abundante y variada fauna.

- Avifauna: aguilucho cenizo, cernícalo vulgar, cernícalo primilla, estornino negro, herrerillos comunes, carbonero, pinzón vulgar, elanio azul, ratonero común, milano negro, milano real, sisón, carricero común, cárabo común, chotacabras pardo, martín pescador, abejaruco común, estornino negro, mirlo común, alcaudón real, alcaudón común, canastera, cuco, paloma torcaz, paloma bravía, golondrina, gorrión, cigüeña blanca, avutarda, golondrina común, golondrina daúrica, grajilla, cuervo, tórtola, curruca rabilarga, búho, mochuelo, lechuza común, carraca, abubilla, abejaruco, urraca, perdiz roja, codorniz común, gallineta común, avión común, verdecillo, verderón común, jilguero, vencejo común.

- Ictiofauna: barbo comizo, pardilla, carpa, tenca, colmilleja, gambusia, jarabugo.

- Anfibios y reptiles: rana común, salamandra común, tritón ibérico, gallipato, sapillo pintojo ibérico, sapo partero ibérico, ranita meridional, sapo común, sapo corredor, galápago leproso, eslizón diláctico, salamanquesa rosada, salamanquesa común, lagarto ocelado, lagartija ibérica, lagartija colilarga, culebra de herradura, culebra lisa meridional, culebra de escalera, culebra bastarda, culebra viperina.

- Mamíferos: zorro, jabalí, ratón de campo, rata parda, ratón casero, liebre, conejo, erizo europeo, topo ibérico, musaraña gris, musgaño enano, turón, garduña, tejón, nutria, meloncillo, gineta, murciélago hortelano, murciélago ratonero mediano, murciélago ratonero gris, murciélago enano, murciélago mediterráneo de herradura, murciélago mediano de herradura, murciélago grande de herradura, murciélago pequeño de herradura.

En la tabla siguiente podemos ver toda la fauna existente en el municipio de Guareña por grupos faunísticos y familias y con su categoría de amenaza.

PECES				
Barbo comizo (*Barbus comizo*)			Carpa (*Cyprinus carpio*)	
Pardilla (*Chondrostoma lemmingii*)			Tenca (*Tinca tinca*)	
Colmilleja (*Cobitis palúdica*)			Gambusia (*Gambusia holbrooki*)	
Jarabugo (*Anaecypris hispánica*)				
ANFIBIOS				
Sapo común *(Bufo bufo)*	IE		Sapo corredor *(Bufo calamita)*	IE
Sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*)	V		Sapo partero ibérico (*Alytes cisternasii*)	IE
Rana común (*Rana perezi*)			Ranita meridional (*Hyla meridionalis*)	
Salamandra común *(Salamandra salamandra)*	SAH		Tritón ibérico *(Lissotriton boscai)*	SAH
Gallipato (*Pleurodeles walt*)	IE			

REPTILES			
Galápago leproso *(Maumerys leprosa)*	IE		
Salamanquesa (*Tarentola mauritanica)*	IE	Salamanquesa rosada (*Hemidactylus turcicus*)	IE
Lagarto ocelado (*Timon lepidus*)		Lagartija colilarga *(Psammodromus algirus)*	IE
Lagartija ibérica *(Podarcis hispanica)*	IE		
Culebra de herradura *(Coluber hippocreppis)*	IE	Culebra de escalera *(Elaphe scalaris)*	IE
Culebra bastarda *(Malpolon monspessulanus)*	IE	Culebra lisa meridional (Coronella girondica)	IE
Culebra viperina (*Natrix maure*)	IE		
FAMILIA SCINCIDAE			
Eslizón tridáctilo (*Chalcides striatus*)	IE		
MAMÍFEROS			
Erizo europeo *(Erinaceus europaeus)*	IE		
Murciélago común *(Pipistrellus pipistrellus)*	IE	Murciélago ratonero grande (*Myotis myostis*)	SAH
Murciélago ratonero mediano (Myotis blythii)	SAH	Murciélago hortelano *(Eptesicus serotinus)*	IE
Murciélago ratonero gris *(Myotis nattereri)*	SAH	Murciélago mediterráneo de herradura *(Rhinolophus euryale)*	PE
Murciélago mediano de herradura *(Rhinolophus mehelyí)*	PE	Murciélago grande de herradura *(Rhinolophus ferrumequinum)*	SAH
Murciélago pequeño de herradura *(Rhinolophus hipposideros)*	V		
Conejo *(Oryctolagus cuniculus)*		Liebre *(Lepus granatensis)*	
Topo Ibérico (*Talpa occidentalis)*	IE		
Musaraña gris (*Crocidura russula*)	IE	Musgaño enano (*Suncus etruscus*)	IE
Jabalí *(Sus scrofa)*			
Zorro *(Vulpes vulpes)*			
Tejón *(Meles Meles)*	IE	Garduña *(Martes foina)*	IE
Nutria paleártica *(Lutra lutra)*	IE	Turón (*Mustela putorius*)	IE
Gineta *(Genetta genetta)*	IE		
Meloncillo *(Herpestes ichneumon)*	IE		
Ratón de Campo *(Apodemus sylvaticus)*		Rata parda *(Rattus norvegicus)*	
Ratón casero (*Mus domesticus*)			
AVES			
Cigüeña blanca *(Ciconia ciconia)*	IE		
Elanio azul (*Elanus caeruleus*)	V		
Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*)	SAH	Cernícalo común *(Falco tinnunculus)*	IE
Milano real *(MIlvus milvus)*	V	Ratonero común *(Buteo buteo)*	IE
Cernícalo primilla *(Falco neumammi)*	IE	Milano negro *(Milvus migrans)*	IE
Perdiz Roja *(Alectoris rufa)*		Codorniz (*Coturnix coturnix*)	
Mochuelo (*Athene noctua*)	IE	Carabo (*Strix aluco*)	IE
Lechuza común (*Tyto alba*)	IE		
Tórtola común (Strepkopelia turtur)		Paloma torcaz *(Columba palumbus)*	
Paloma bravía *(Columba livia)*			

Vencejo *(Apus apus)*	IE		Grajilla (*Corvus monedula*)	
Golondrina daúrica *(Hirundu daurica)*	IE		Golondrina común (*Hirundu rupestris*)	IE
Carbonero común (*Parus major*)			Mirlo común (*Turdus merula*)	
Herrerillo común (*Parus caruleus*)			Estornino negro(*Sturnus unicolor*)	
Alcaudón real (*Lanius meridionalis*)			Avión común*(Delinchon urbicum)*	IE
Gorrión *(Passer domesticus)*			Alcaudón común (*Lanius senator*)	
Cuervo (*Corvus corax*)			Curruca rabilarga (*Sylvia undata*)	IE
Verdecillo (*Serinus serinus*)			Verderón(*Cardenelis chloris*)	
Carricero común (*Acrocephalus scirpaceus*)			Urraca (*Pica pica*)	
Jilguero (*Carduelis serinus*)				
Canastera (*Glareola pranticola*)	SAH			
Vencejo común (*Apus apus*)	IE			
Martín pescador (Alcedo atlhis)	IE		Abubilla (*Upupa epops*)	IE
Abejaruco común (*Merops apiaster*)	IE		Carraca (*Coracias garrulus)*	V
Cuco (*Cuculus canorus*)	IE			
Gallineta común (*Gallunula chloropus*)			Sisón (*Tetrax tetrax*)	SAH

Inventario de especies amenazadas

Se establece la siguiente clasificación para las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de Marzo), tomando como referencia básica la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres:

- Especies en peligro de extinción (PE)

- Especies sensibles a la alteración de su hábitat (SAH)

- Especies vulnerables (V)

- Especies de interés especial (IE)

Así las especies que se incluyen en cada grupo y que habitan el entorno del municipio se exponen en el cuadro del apartado anterior.

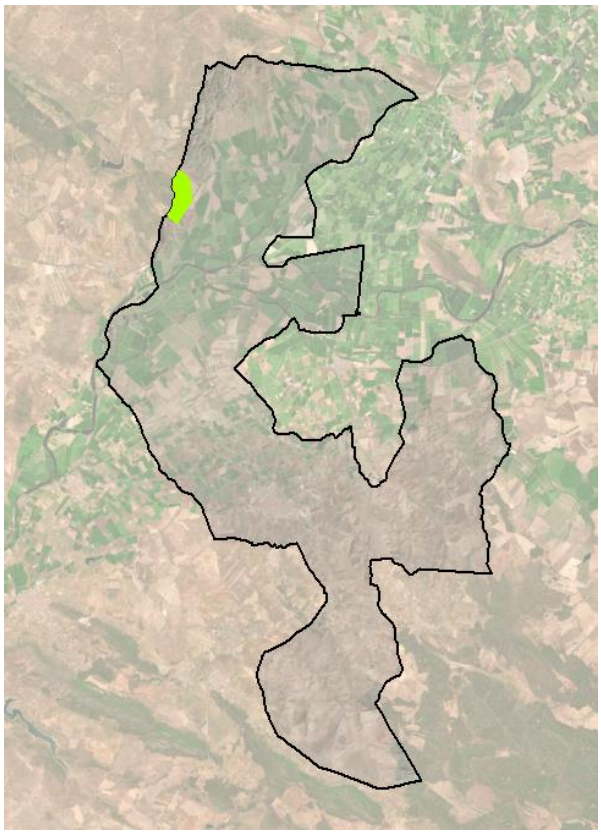
2.1.9 ÁREAS PROTEGIDAS

En el término municipal de Guareña se localizan las siguientes áreas con algún tipo de protección:

Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura

- **Parque Natural de Cornalvo** Fue declarado Parque Natural en 1993 y Zona de Especial Conservación en 1989. Se localiza en el centro geográfico de la Comunidad Autónoma de Extremadura, entre el Río Guadiana y el límite provincial de Cáceres. Puede considerarse el vértice de un amplio corredor natural que atraviesa la región, extendiéndose por el oeste a lo largo de la Sierra de San Pedro y sus estribaciones y continuando a través de la Sierra de Montánchez y el macizo de Villuercas por el este. Cornalvo se integra dentro de esta encrucijada, siendo el puente de unión entre ambas áreas y a la vez el límite más meridional de dicho corredor. Se trata de un área con suaves relieves que únicamente se ven interrumpidos por las alineaciones montañosas de Sierra Bermeja y Sierra del Moro, que conforman el límite sur del espacio. El río Aljucén, junto con los arroyos de las Muelas y de la Fresneda son los principales cursos fluviales, presentando una vegetación de ribera con un excelente grado de conservación.

El hábitat más representativo lo constituyen las dehesas de encinar y de alcornocal, que se extienden principalmente por los terrenos llanos, dando lugar a variadas y diversas formaciones. En las laderas de las sierras aún existen zonas donde se conserva la vegetación de bosque y matorral mediterráneo, siendo un hábitat que en la actualidad prácticamente ha desaparecido en gran parte de las sierras que circundan las Vegas del Guadiana.

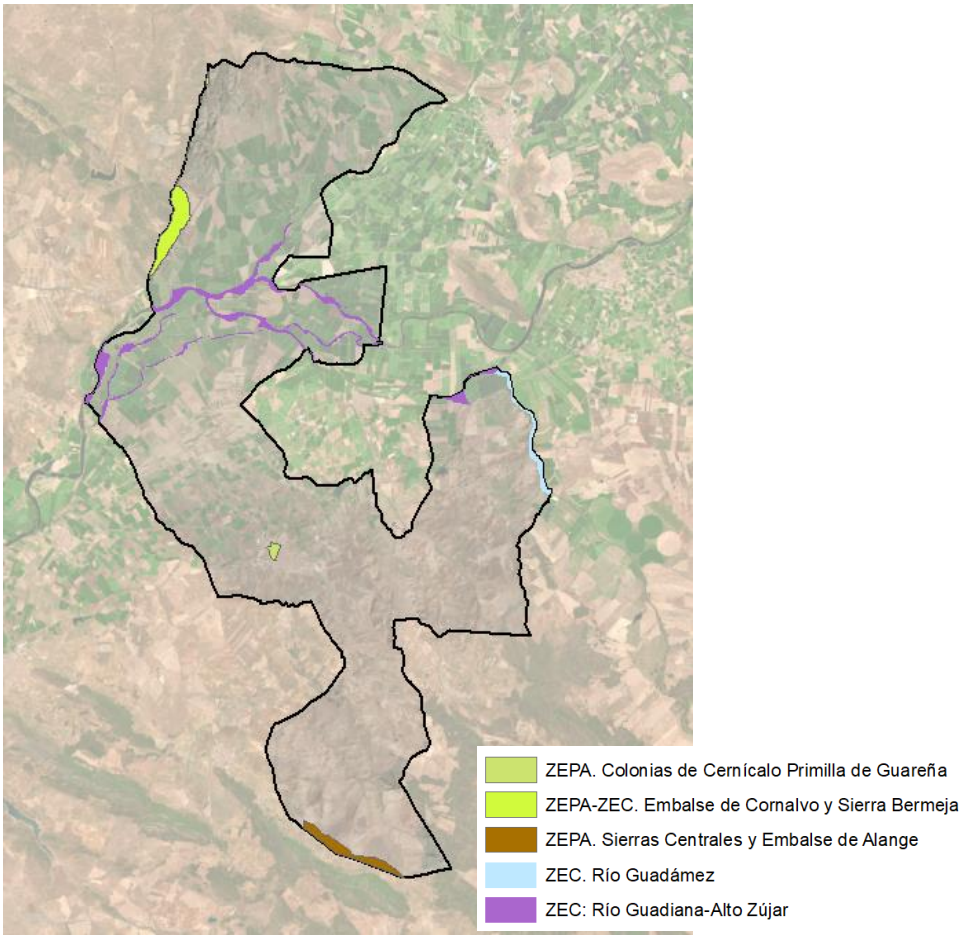


Mapa de Espacios Naturales Protegidos Extremadura. Fuente: Extremambiente. Elaboración propia.

Red Natura 2000

- **ZEPA Cernícalo primilla de Guareña**.- Espacio situado en el norte de la provincia de Badajoz en el interior de la población de Guareña, en la comarca de Don Benito. En este espacio se encuentra un taxón del Anexo I de la Directiva aves, Falco naumanni, en concentraciones importantes de reproducción.
- **ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange**.-Se sitúa este espacio en el norte de la comarca de Tierra de Barros. El embalse de Alange remansa las aguas de los ríos Matachel y Palomillas además de otros cauces menores, ocupando buena parte de las 16.571 ha. de zona protegida. El resto está integrado por zonas aledañas al embalse y por un conjunto de pequeñas sierras como la Sierra de San Servan, la Sierra de Peñas Blancas, la Sierra de La Oliva y la Sierra de La Garza. Encontramos en este espacio una gran diversidad de hábitats: zonas estépicas con gramíneas y hierbas anuales, retamares y matorrales, formaciones de quercíneas, pequeños castañares, tamujares, praderas juncales, etc. Especial mención merecen las zonas más escarpadas por su interés para las especies rupícolas y la lámina de agua por albergar importantes poblaciones de aves acuáticas. En las faldas de las sierras se da un fuerte uso del territorio con variados cultivos, desde regadíos a olivares, campos de vides, cereal, girasol, etc., lo que provoca una gran diversidad espacial que permite la existencia de nichos aprovechables por un gran número de especies. El embalse y los cursos de agua que llegan hasta el sufren fuertes estiajes que dejan al descubierto hasta la llegada de las lluvias otoñales praderías y zonas húmedas de borde tanto en su perímetro como en sus islas, algunas de las cuales en esta época desaparecen como tales al unirse al exterior por lenguas de tierra.
- **ZEPA-ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja.** Se encuentra situado casi en el centro de la comunidad de Extremadura en las cercanías de Mérida. Forma parte de las estribaciones de la Sierra de Montánchez, centralizado alrededor del Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja. Extendiéndose por el norte hasta el límite provincial entre Cáceres y Badajoz, englobando parte de la cuenca del río Aljucén y al sur casi alcanza la comarca de las Vegas Bajas. Espacio conectado por medio del Río Guadiana-Zújar con los situados en el este de la región.
- **ZEC Río Guadiana-Alto Zújar.** Forman dos de las vías fluviales más importantes de la provincia de Badajoz, confluyendo en el cuadrante noreste de la misma. Los ríos Zújar y Guadiana, tras abandonar los embalses respectivamente del Zújar y Orellana, entran en una zona de vegas con bajas pendientes, fluyendo con numerosos meandros y brazos anastomosados. El Zújar desemboca al Guadiana a la altura de la localidad de Villanueva de la Serena, recibiendo posteriormente el Guadámez. Este espacio se extiende aguas abajo para terminar a nivel de la localidad de La Zarza.
- **ZEC Río Guadámez .** Este río es un afluente del río Guadiana por la margen izquierda, atravesando la comarca de La Serena después de su nacimiento en Tierra de Barros. Este espacio acoge a todo el río desde su nacimiento en las estribaciones de la Sierra Grande de Hornachos, fluyendo en dirección noreste y virando hacia el norte atravesando las pequeñas serretas de La Serena, Sierra de los Argallanes, Sierra del Guadámez y Sierra del Porro y otras pequeñas de la Sierra de la Manchita, para posteriormente desembocar al Guadiana antes de Valdetorres.

Perteneciente al bloque oriental actúa de corredor entre La Sierra Grande de Hornachos y el río Guadiana-Zújar.



Mapa de ZEPA´s y ZEC´s. Fuente: Extremambiente. Elaboración propia.

Hábitats de importancia para la biodiversidad

Requerirán protección las zonas que incluyan hábitats naturales de interés comunitario, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres como son:

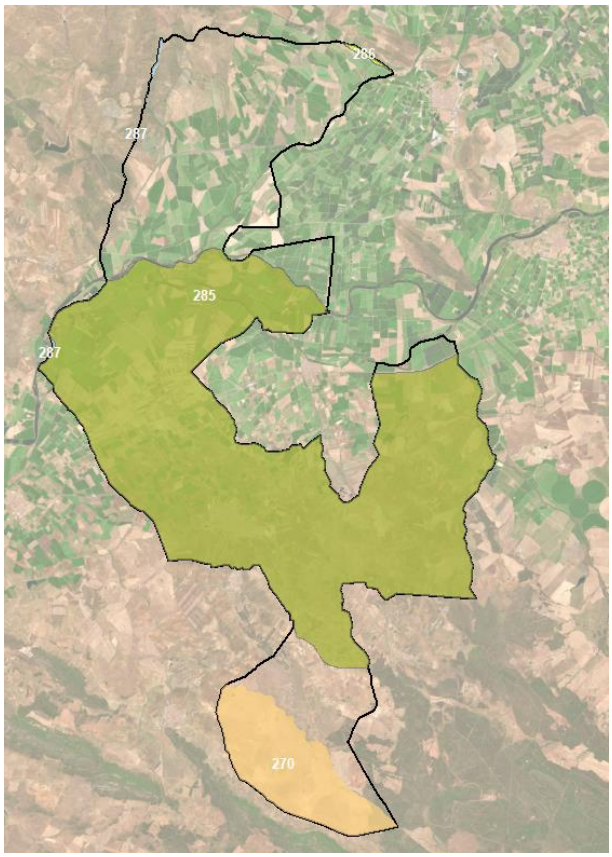
COD	SUBGRUPO HÁBITATS	DESCRIPCIÓN	TIPO DE HÁBITAT (Genérico)
3170	Estanques temporales mediterráneos	Cuerpos de agua de pequeña extensión de las regiones peninsulares de clima mediterráneo (con irradiaciones en áreas de clima atlántico), que sufren desecación parcial o completa durante el estío, y con aguas de bajo a moderado contenido en nutrientes	Hábitat de agua dulce.*Prioritario.
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Matorrales de muy diferente naturaleza y fisionomía que tienen en común el presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península y de las islas, con excepción de los incluidos en otros hábitat.	Matorrales esclerófilos. No prioritario.

COD	SUBGRUPO HÁBITATS	DESCRIPCIÓN	TIPO DE HÁBITAT (Genérico)
6220*	Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales	Se trata de pastizales xerofíticos mediterráneos, generalmente abiertos, dominados por gramíneas vivaces y anuales, entre las cuales se desarrollan otros terófitos, hemicriptófitos y especialmente geófitos, donde albergan una elevada diversidad. Crecen en general sobre sustratos calcáreos medianamente profundos e incluso superficialmente cascajosos, como mucho con hidromorfía muy temporal.	Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral. Prioritario.
6310	Dehesas perennifolias de Quercus spp.	Formaciones seminaturales de pastizal arbolado con un dosel de especies arbóreas esclerófilas, de densidad variable, compuesto sobre todo, por encinas (Quercus ilex subsp. ballota), alcornoques (Q. suber), quejigos (Q. faginea) u otras especies de frondosas como acebuche (Olea europea subsp sylvestris), algarrobos (Ceratonia siliqua), etc., que pueden estar acompañados o no por un estrato de matorral más o menos disperso.	Bosques esclerófilos de pastoreo (dehesas). No prioritario
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	Prados húmedos que permanecen verdes en verano generalmente con un estrato herbáceo inferior y otro superior de especies con aspecto de junco.	Formaciones herbosas y semiherbosas. No prioritario.
92A0	Bosques galería de Salix alba y Populus alba.	Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (Populus), sauce (Salix) y olmo (Ulmus).	Bosque mediterráneo caducifolio. No prioritario
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (NerioTamaricetea y Securinegion tinctoriae)	Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante..	Bosques mediterráneos caducifolios. No prioritario
9340	Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia	Bosques esclerófilos mediterráneos dominados por la encina (Quercus rotundifolia = Q. ilex subsp. ballota), en clima continental y más o menos seco, o por la alzina (Quercus ilex subsp. ilex), en clima oceánico y más húmedo.	Bosques esclerófilos mediterráneos. No prioritario

Áreas de importancia ornitológica

En lo referente a las Áreas de importancia ornitológica “Important bird Areas”, se identifican las siguientes:

Nº IBA	NOMBRE	SUPERFICIE (km²)	% TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL
270	Sierras Centrales de Badajoz	18,62	5,94
285	Don Benito - Guareña	137,85	48,71
285	Valdehornillos – Santa Amalia	0,27	0,27
287	Sierra Sur de Montánchez – Embalse de Cornalvo	0,28	0,28



2.1.10 PAISAJE

Se realiza una descripción de los contenidos del paisaje del ámbito de estudio de modo que se tenga una visión general del recurso y se puedan establecer unidades homogéneas y operativas denominadas unidades del paisaje (divisiones del territorio que se consideran homogéneas tanto por su valor paisajístico como en su respuesta visual ante posibles actuaciones).

En el ámbito del término municipal de Guareña se localizan los siguientes dominios de paisaje:

- **CUENCAS SEDIMENTARIAS Y VEGAS.** L as Vegas del Guadiana (terrazas y llanuras aluviales), dispuestas en ambos márgenes del río Guadiana, se localizan en el tercio norte de Badajoz, atravesando la provincia de este a oeste. Se perciben como un sistema formado por una extensa llanura (de inundación) y terrazas fluviales, labradas por un río aluvial meandriforme, el Guadiana, que circula sinuoso al atravesar las amplias penillanuras pacenses.
  Dentro de este dominio de paisaje se localiza la siguiente **unidad de paisaje:**

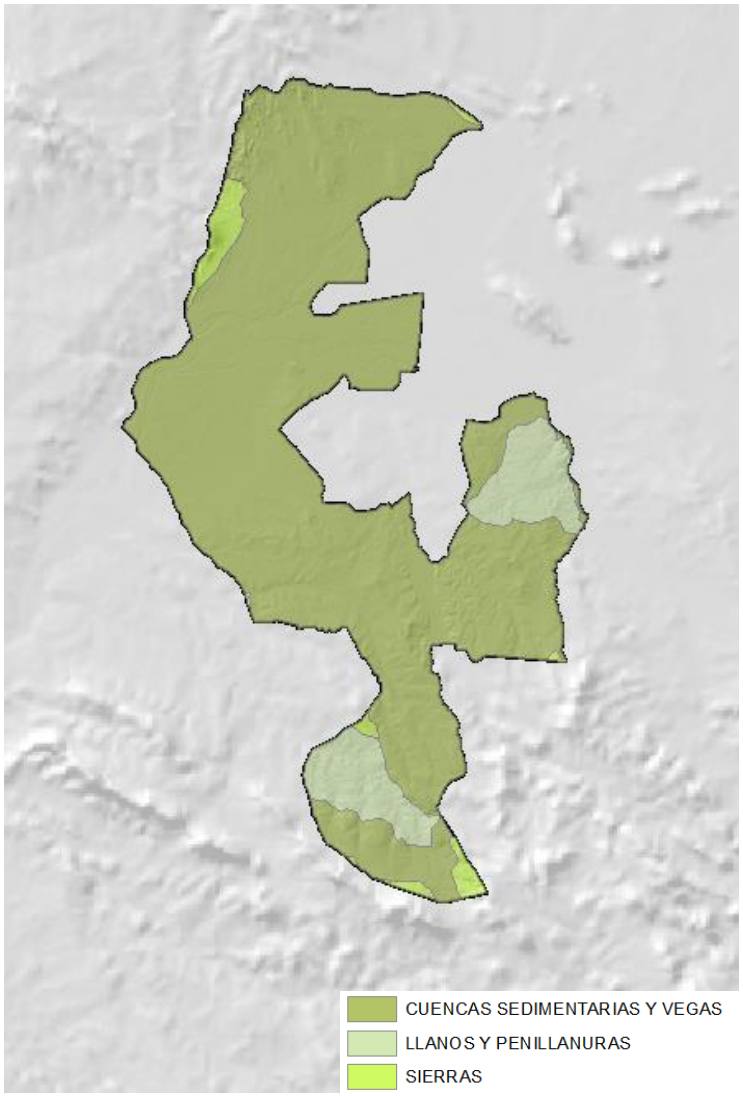
31.03	VEGAS ALTAS - RÍO GUADIANA	37.729	Arenas, arcillas y gravas (terrazas y llanura aluviales)	Llanuras aluviales y terrazas bajas	Mesomediterráneo /Seco	Regadíos
28.11	CAMPIÑAS CON RAÑAS ENTRE GUAREÑA Y MANCHITA	8.683	Arcillas, arenas, conglomerados y costras calcáreas	Planicies alomadas (sedimentarias)	Mesomediterráneo/ Seco	Olivares
26.23	RAÑA DE LA OLIVA Y SIERRA DE LA GARZA	2.522	Conglomerados, arenas, gravas y arcillas (rañas)	Rañas (mesas y cuestas)	Mesomediterráneo/ Seco	Dehesas y olivares

- **LLANOS Y PENILLANURAS**. Presentan diferencias apreciables en cuanto a la percepción de su paisaje, derivadas de las rocas sobre las que se desarrollan, lo que ha motivado su división en Tipos de paisajes diferenciados. La distinta naturaleza del sustrato influye tanto en el microrelieve y sistemas culturales que soporta. Esta consecuencia es lógica si se considera que distintos tipos de rocas se meteorizan y erosionan de manera diferente ante un mismo clima o proceso.
  Dentro de este dominio de paisaje se localiza la siguiente **unidad de paisaje:**

22.52	PENILLANURA CON CULTIVOS Y DEHESAS ENTRE OLIVA Y CRISTINA	3.592	Complejo esquisto-grauváquico	Penillanura (Llanos)	Mesomediterráneo/ Seco	Dehesas, olivares y cultivos herbáceos en secano

- **SIERRAS**. Lo conforma un conjunto de elevaciones de distinta entidad, estructura y naturaleza litológica. Se perciben como una singularidad en el paisaje pacense, destacando en el horizonte desde amplias extensiones de un territorio que es en general poco accidentado. Muestran distintos paisajes de detalle que han dado lugar a la identificación de distintos tipos de paisaje.
  Dentro de este dominio de paisaje se localiza la siguiente **unidad de paisaje:**

14.08	SIERRA UTRERA Y LOS ARGALLANES	38.785	Cuarcitas y pizarras	Sierras sobre la llanura	Mesomediterráneo/ Subhúmedo-seco	Eucaliptares
13.23	SIERRAS DE ALANGE	8.883	Cuarcitas y pizarras	Sierras sobre la llanura	Mesomediterráneo/ Subhúmedo-seco	Olivares, eucaliptares, bosques perennifolios, pastos



Mapa Dominios de Paisaje. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

2.1.11 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y VÍAS PECUARIAS

Según datos consultados en el Catálogo de **Montes de Utilidad Pública de Extremadura**, en el término municipal de Guareña no se localiza ningún Monte.

En cuanto a las **vías pecuarias**, las que atraviesan el término municipal son las siguientes:

- **Cañada Real Leonesa.-** Desde el término municipal de Don Benito pasa al de Guareña cruzando el río Guadámez y la carretera comarcal de Don Benito a Olivenza y apartándose en este sitio, por la derecha, la colada del camino de Don Benito.
- **Colada de Villagonzalo a la China.-** Entra en el término de Guareña desde el de Villagonzalo por el sitio Pedazo de Palo, entre parcelas de olivar. Por la derecha linda con los Pozos apartándose por este lado el camino de los Granadales y quedando por la izquierda parcelas de olivar del sitio Tocadero, que pasa también al lado derecho.

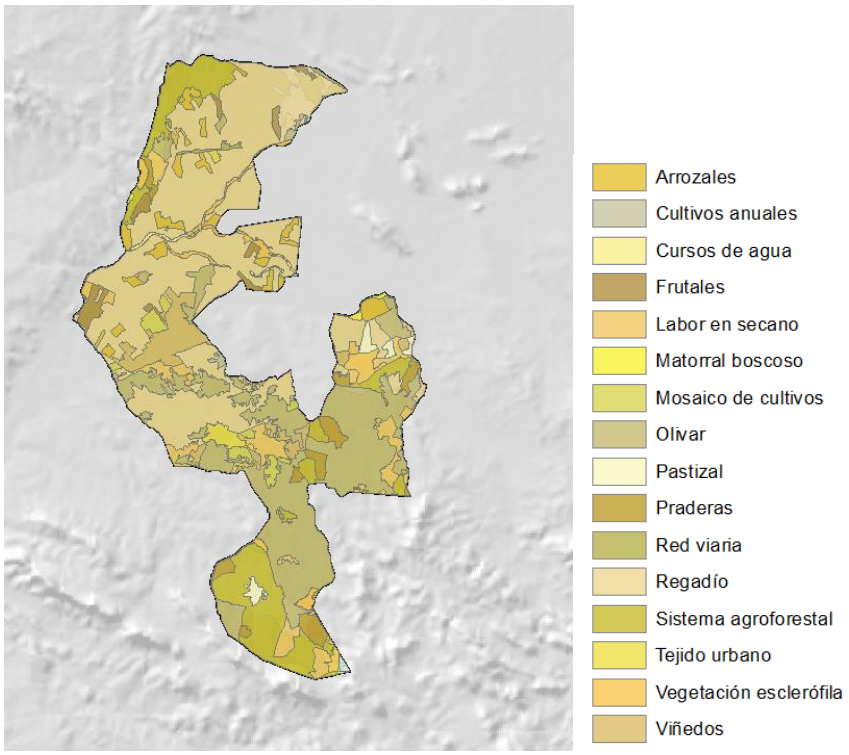
- **Colada Camino de la Estación o de San Pedro de Mérida.-** Se aparta de la colada del camino del molino de Curro en el sitio del olivar de Eduardo Mancha, que linda por la derecha, mientras que a la izquierda lindan parcelas de olivar y labor del sitio de Cerro Gordo.
- **Colada del Camino de Medellín a la Charca de las Viñas.-** Tiene su origen en la colada del camino de Don Benito, en el sitio de Piedra Hincada, coincidiendo con el camino de Medellín, siguiendo entre parcelas de La Cebadera, por la izquierda, y de La Atalaya, por la derecha, de olivar y tierras de labor.
- **Colada del Camino de Curro** ésta entre el grupo escolar y el parque municipal, por la derecha, y la carretera de la Estación de Guareña, por la izquierda, en el sitio San Ginés.
- **Colada del Camino de Don Benito.-** Sale de Guareña hacia el NE. y entre tierras de labor cruza la carretera de Don benito a Olivenza, siguiendo paralela a ésta, situada próxima a su derecha pero separada por tierras de labor del sitio Los Barros.
- **Colada del Arroyo de Guareña y Camino de la Garza.-** Sale de Guareña, en dirección SE., de la laguna de San Roque con la carretera local de Guareña a Manchita, de la cual se aparta para seguir entre tierras de labor del paraje Arroyo Arriba, por la izquierda, y ejido o baldíos por la derecha, uniéndose al arroyo de Guareña y llevando en su interior el camino de la Puebla.
- **Cordel de San Pedro de Mérida.-** Procede del término Municipal que indica su nombre, pasando la línea de términos por mismo sitio que la carretera de Madrid a Badajoz, llevando por ambos lados, de linde, tierras de la finca "Torre Cañillo", del Marqués de Valderas y "Las Magdalenas", de D. Enrique Botella, en donde atraviesa el arroyo de Fresneda.
- **Colada de enlace alrededor de Guareña.-** Esta colada circunda Guareña y relaciona las tres vías pecuarias que salen de la población así como los abrevaderos del charco de la Noria y las Praderas y de La Laguna de San Roque.
- **Descansadero – Abrevadero de la Laguna de la Dehesa**
- **Descansadero – Abrevadero de la Charca de las Viñas**
- **Descansadero – Abrevadero de la Charca de la Noria**
- **Descansadero – Abrevadero San Roque**
- **Abrevadero del Chaparral**
- **Abrevadero del Arroyo Praderas**

2.1.12 USOS DEL SUELO

Los datos relativos a usos del suelo del Plan General Municipal de Guareña han sido obtenidos del CORINE LAND COVER 2018. El proyecto CORINE Land Cover (CLC) es responsabilidad desde 1995 de la Agencia Europea del Medio Ambiente con el objetivo fundamental de obtener una base de datos europea de ocupación del suelo a escala 1:100.000, útil para el análisis territorial y la gestión de políticas europeas. En la actualidad este proyecto está incluido en el Programa «Copernicus», cuyo principal objetivo es establecer un Sistema de Observación de la Tierra bajo el mandato de la Comisión Europea.

Tal y como se aprecia en el siguiente mapa, el uso predominante es el regadío (un total de 9.294 ha, el 38,96% de la superficie total), el cual se extiende por todo el término municipal. Otro uso

representativo es el bosque olivar (5.743 ha. un 24,07% de la superficie total), éste también se localiza por todo el término. Por el contrario, el uso menos representativo son los cultivos anuales.



Mapa Usos del Suelo. Fuente: CORINE LAND COVER 2018. Elaboración propia.

2.1.13 PATRIMONIO CULTURAL

Según los datos consultados en la Consejería competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Extremadura, en el término municipal de Guareña cuenta con los siguientes elementos de valor cultural:

Bienes de Interés Cultural declarados/incoados individualmente:

DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	PUBLICACIÓN
CASAS DEL TURUÑUELO	Zona Arqueológica	DOE 04/05/21
IGLESIA SANTA MARÍA	Monumento	BOE 04/12/90

Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	B.I.C.
AYUNTAMIENTO	PLAZA DE ESPAÑA	No
ESCUDO	C/CASTILLEJOS	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 21	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	C/ MANUEL DORADO, Nº5	Sí, D.A. 2º LPHCE*

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	B.I.C.
ESCUDO	C/ PAJARES, 14	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (1)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (11)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (111)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO (1V)	PLAZA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	PLAZA VIEJA, Nº 1	Sí, D.A. 2º LPHCE*
ESCUDO	PLAZA VIEJA, Nº 15	Sí, D.A. 2º LPHCE*
IGLESIA DE SAN GREGORIO	C/ SAN GREGORIO	No
IGLESIA PARROQUIAL SANTA MARIA ASUNCION	Calle Cuesta nº 2	No
VIVIENDA	C/ DERECHA, Nº 15	No
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 17	No
VIVIENDA	PLAZA VIEJA, Nº 1	No
VIVIENDA	PLAZA VIEJA, Nº 15	No

Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
Vivienda	C/ San Gregorio, nº 7
Vivienda	C/ Diego López, nº 23
Vivienda	C/ Diego López, nº 19-21
Vivienda	C/ Derecha, nº 15
Vivienda	C/ Derecha, nº 4
Vivienda	C/ Pajares, nº 15
Antigua fábrica jabonera	Av. de la Constitución
Cortijo de la China	Finca particular, en dirección a Don Benito, próxima a la vía férrea
Vivienda	C/ Pajares, nº 1
Vivienda	Plaza Vieja, nº 13

Listado de Catálogo de bienes protegido por las Normas Subsidiarias:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
IGLESIA SANTA MARÍA	
AYUNTAMIENTO	PLAZA DE ESPAÑA
VIVIENDA	C/GRANDE, Nº 1
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 5
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 6-8
VIVIENDA	C/ DIEGO LOPEZ, Nº 17
CASA DE LUIS CHAMIZO	
CAPILLA DE SAN ISIDRO	
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 20
MERCADO DE ABASTOS	
VIVIENDA	PLAZA DE ABASTOS
IGLESIA DE SAN GREGORIO	
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 7
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 9
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 11
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 1
VIVIENDA	C/ SAN GREGORÍO, 3
VIVIENDA	C/ PAJARES, 23
VIVIENDA	C/ PAJARES, 14
ZONA URBANA	C/ PAJARES
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 2
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 29
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 26
ZONA URBANA	C/ ESTACADA
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 16
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 29
VIVIENDA	C/ ESTACADA, 54
CASA Y CORRAL	C/ DON JUAN DURÁN, 28

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 18
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 2
CASA	C/ DON JUAN DURÁN, 1
CASA	C/ CAÑADILLA, 4
COLEGIO Y CAPILLA	C/ MEDELLÍN
CASA	C/ MEDELLÍN 26
CHIMENEA	C/ DON MANUEL DORADO
CASA	C/ DERECHA,27
PORTADA EN FACHADA	CASA PLAZA VIEJA, 1
ERMITA DE SAN ISIDRO	(EMBALSE DE SAN ROQUE)

Yacimientos arqueológicos

- LA ALATALAYA (Romano, villa). Se encuentra en un cerro, junto al Guadamez y La China. Asentamiento rural romano/villa sin excavar. En superficie se hallan fragmentos de paredes finas (S. Id.C).

- CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL (Paleolítico inferior, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede por la EX-105 de Guareña a Don Benito, en Km. 16,5 tomar pista de Canal del Zújar. A izquierda seguir hasta tomar primer desvío a derecha y con posterioridad primer desvío a izquierda hasta Cerro Atalaya. Existe un paquete fuerte de arcillas en el que se localiza el material arqueológico. La extensión del yacimiento es de 18 hectáreas. Se recogen 28 piezas líticas, entre las que destacan: núcleos, lascas, lascas retocadas.

- CERCA DE PÉREZ (Romano, villa). Asentamiento rural del S.I d.C en el que se hallan en superficie diversos restos (tejas, cerámica común, TS clara C y D). el yacimiento se ubica sobre una colina aislada entre el cortijo y el río Guadiana, al nivel de la desembocadura del arroyo Fresnedas.

- CERRO DE LAS ROZAS (Paleolítico medio, hábitat al aire libre, taller lítico, campamento estacional). Desde Guareña coger “Camino de los Gameros” durante 3,8 km. en bifurcación seguir por el camino a Don Benito hacia izquierda durante 2,9 km. La extensión que ocupa es la práctica totalidad del cerro, pues el material se encuentra disperso por la zona más alta de éste y en sus laderas. Los materiales recuperados en este emplazamiento forman un conjunto de 19 piezas entre las que se engloban lascas, piezas retocadas y núcleos.

- CERRO DEL MENTIDERO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede desde Guareña por "Camino de los Gameros" durante 3,8 km. en bifurcación seguir por pista de la izquierda "Camino de Don Benito" durante 2,9 km. Se recuperan 12 piezas líticas entre las que aparecieron núcleos, Chooper, Chooping-tools, lascas y piezas retocadas.

- CERRO DE LAS TINAJAS. (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede por pista rural "Camino el Lomo" que sale al sureste de Guareña. Seguir 2,8 km hasta hallar el yacimiento a la derecha del camino en suave ladera. Gran densidad de cantos irregulares de cuarzos y cuarcitas, encontrándonos además con algún sílex, claramente de aportación antrópica ya que se encontraba tallado. Los restos hallados en este yacimiento constan de varias lascas, industrias retocadas, Chooping-tools y núcleos hasta llegar a 19 piezas.

- CERRO DEL HUMILLADERO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede por carretera BA-087, seguir por esta vía durante 4,2 km. y coger una pista que sale a derecha. Aparecen cinco piezas como lascas y lascas retocadas.

- EL ÁGUILA (Paleolítico, indeterminado). Se accede por la EX-105, seguir 13 km. dirección Don Benito, coger pista del Canal del Zújar y seguir por "Camino de Guareña-Don Benito" durante 1,3 km. Se recuperarán varias lascas, elementos configurados, Choopers y Chooping-tools (hasta un total de 11 piezas). Densidad baja de material lítico en cuarcita y cuarzo.

- EL GUIJO (Paleolítico inferior, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede por una pista rural que va desde Valdetorres hacia el Guadiana, hacia el oeste del término municipal. Su extensión es de 13 hectáreas. Las industrias líticas recuperadas se dividen entre percutores, núcleos, lascas, útiles retocados, Chooping-Tool, bifaz, algún determinado etc, hasta llegar a 33 piezas.

- DEHESA POZO CAÑADA, POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS (Romano, villa). El yacimiento se ubica en la Dehesa de Pozo Cañada a 4 km. de la población. Se trata de un vicus o villa romana de grandes dimensiones (extensión en superficie de los materiales de más de 200 m2). Los materiales tienen una cronología desde mediados del S.I.d.C. hasta principios del IVd.C. Villa romana excavada parcialmente a principios del siglo por Mélida. Excavó el peristilo de planta cuadrada adornada por 12 columnas de mármol blanco sobre pavimento masivo polícromo en las galerías, fechado en el S. IV d.C y enlucido pintado en los zócalos (se conservan 5 columnas, por ellas se aprecia el fuste de 0,20 m de diámetro de orden toscazo). Se cierra con un espacio pavimentado en ladrillo que debió ser el estanque alimentado por un canal, sobre el pavimento de las galerías se ve una boca de registro. Parece ser que se volvió a cubrir, aunque en la actualidad se realizan obras de explanación e implantación de regadíos en la zona. En superficie numerosos fragmentos de material constructivo y cerámica común.

- HOYOS DE SANTO DOMINGO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, talle lítico, campamento estacional). Se accede a la carretera BA-087 durante 1,5 km. coger pista rural y en bifurcación seguir por pista de izquierda durante 1,8 km. Aparecen 4 elementos pétreos: lascas, pieza retocada y núcleos.

- CATACHARROS O CERRO DE LOS CANTOS (Romano, villa). Se observan restos de muros asociados a tégulas y ladrillos. El yacimiento se extiende por los términos municipales de Oliva de Mérida y Villagonzalo.

- FINCA TORRECAÑOS (Romano, villa). Villa en las proximidades de Fresneda. Sobre el emplazamiento se encontró un tesoro de 1.444 monedas de bronce (6kl), de la segunda mitad del S.IV. Entre ellas un pequeño bronce de una acuñación ibérica y una moneda de oro del Emperador Arcadio.

- LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO (Orientalizante, túmulo). Acceso por la autovía N-V, en el antiguo 324.100 se toma un camino que sale a la derecha, dirección Madrid, por el que se circula unos 80 m. hasta el sitio. Se ubica en el mismo lugar que el Cerro de Caballo. Túmulo de 45 m. de diámetro, y 3-4 m. de alto con evidencias constructivas (adobes) y cerámicas diversas. Los elementos hallados son propios del horizonte representado en los yacimientos de Cancho Roano y La Mata. Se recoge en este mismo lugar una villa con el topónimo de Cerro del Caballo.

- LOS CORVOS (Edad de Bronce, poblado). El yacimiento se ubica en un terreno llano, junto a la desembocadura del Guadamez en el Guadiana. Buen terreno para la agricultura, vigilancia del vado del Guadiana. No se observan construcciones. En superficie se hallan restos de cerámica a mano.

- LOS CORVOS II (Romano, villa). En superficie se observan sillares graníticos, mampostería de cuarcita, tégulas, ladrillos, molinos de mano, así como cerámicas sigillatas y comunes.

- LOS POZOS O LAS CASERAS (Paleolítico, indeterminado). Se accede por la EX-105 en km. 27,8 camino a derecha el yacimiento se encuentra junto a la carretera. La extensión del yacimiento es de unas 18 hectáreas aunque el material lítico puede aparecer por todo el entorno y sobre todo en las cercanías del Arroyo del Viznagal. La industria lítica se extiende por toda la zona alomada que ocupan Los Pozos, pero es muy posible que siga apareciendo industria por toda la zona. Las piezas son 19 como lascas, núcleos, Chooping-tools, elementos retocados y alguna pieza determinada.

- OLIVAR DE LA CALZADA (Romano, calzada). Restos del trazado de la vía romana XXIV del itinerario de Antonino. Sus restos aparecen en la finca Torrecaños. Esta calzada compartí recorrido común hasta San Pedro de Mérida con las vías XXV y XXIX.

- EL TURUÑUELO (Hierro I/Orientalizante, túmulo; romano, villa). Por la carretera de Santa Amalia –Autovía N-V, junto a una casa de labor y un par de naves de almacén. El yacimiento se ubica junto a una quebrada o corta del Guadiana, a 1 km. al norte del cruce principal, y a pocos metros de la Quebrada del Ciervo, en un terreno llano dedicado al regadío. Túmulo de más de 70m de diámetro y 5 m de altura, que por sus características podría relacionarse con una edificación

monumental de tipo Cancho Roano. A pocos metros del túmulo existe otra formación tumular que por sus características podría ponerse en relación con un enterramiento diferenciado, repitiendo el esquema que se observa en La Mata de Campanario. Se aprecian restos de estructuras de adobe, material anfórico, cerámica gris orientalizante y un kylix ático.

- NOVILLEROS I (Gaseoducto, romano, villa). Villa romana enclavada sobre un pequeño cerrete junto al arroyo Guadamez en su margen izquierda. Gran cantidad de material constructivo en superficie. La mayor parte del yacimiento se encuentra en Medellín.

- DISPERSIÓN 1 (Gaseoducto, indeterminado). Material cerámico y latericio bastante rodado de olivares y viñedos. Se encuentra en Cerro de las Tapias y forma parte del conjunto del Pozo de la Cañada.

- EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL (Construcciones hidráulicas, medieval-moderno). Serie de construcciones hidráulicas consistentes en una estancia abovedada, pozo, noria, arcos, escaleras… probablemente asociados a un despoblado.

- LAGUNA DE LAS VIÑAS (Tardorromano, visigodo, villa). El yacimiento se localiza en una loma y ladera muy suaves sobre una tierra de labor dedicada al cultivo del viñedo y el olivar. Desde el punto de vista geológico es una tierra rica en arcillas y linos relacionada con la cercanía del Guadiana. Es un hallazgo fortuito y se documenta una importante dispersión de material arqueológico de tipo tardorromano.

- CASA DE MARÍA TERESA (Romano, medieval. Indeterminado). El sitio se localiza en una ladera sobre una pequeña plataforma en el entorno de “casa de María Teresa”, sobre tierra de labor dedicada al cultivo de maíz. Desde un punto de vista geológico, encontramos una zona con tierras ricas en arcillas y presencia abundante de grava y cantos en relación a la cercanía de los ríos Guadiana y Guadamez. En dicha superficie se ha hallado una dispersión importante de material arqueológico. En cuanto a las dimensiones del área donde se localizan los hallazgos dentro de la traza del gaseoducto, se trata de una superficie de aproximadamente 3719 m2. Se han recogido materiales adscribibles a las épocas romanas y, posiblemente tardoantigua-altomedieval, fundamentalmente terra sigilata hispánica, cerámica común y otros fragmentos amorfos a torno, así como un as frustro de época altoimperial.

- CEBADERAS (Calcolítico, hábitat). El yacimiento se localiza sobre una loma en el entorno de la “Cebaderas”, sobre una tierra de labor dedicada al olivar. Se documentan dos subestructuras que se excavan y arrojan materiales calcolíticos: entre otros cazuelas carenadas, un fragmento de tipo orza, un galbo decorado con líneas incisas verticales y horizontales y una lasca de sílex.

- LOS TEJARES (Romano, villa). E l yacimiento se ubica aproximadamente a 1.5 km al este de la carretera de la Estación de Guareña, frente al km. 41, en el lugar donde se encuentra La Charca de la Dehesa Vieja. En superficie se hallan restos de tégulas y ladrillos esparcidos en una zona extensa. Al noroeste de la finca El Tejar,

se halló una inscripción funeraria de mármol blanco dedicada a Satria Silvana. Otros autores mencionaros junto a ella, restos importantes como fragmentos de estatuas y de un friso esculturado, así como otros de época visigoda.

- LA CHINA (Calcolítico, poblado; Romano, villa). El área de los hallazgos apena alcanza los 50x50 m. En superficie se hallan platos de borde grueso, vasos de paredes cerradas y cuencos (materiales cerámicos dominantes). Se encontró además un carrete o soporte, placas de arcilla, diversos objetos de piedra tallada y pulimentada y una varilla de roca metamórfica que parece corresponder a un objeto de los denominados bastones betiloides. En el mismo lugar se encuentra un yacimiento romano, al parecer una villa, donde apareció un sarcófago de mármol. El yacimiento se encuentra en una suave loma flanqueada al N. por la margen izquierda del río Guadamez, de 250m. Paisaje llano con colinas aplastadas entre 230 y 250 m de altitud.

- VALDEARENALES O LA VENTA (Paleolítico medio, hábitat, cazadero, taller lítico, campamento estacional). Se accede por una pista rural, coger el "Camino el Lomo" al sur de Guareña y seguir por esta pista durante 5,3 km hasta el cruce con Cañada Real Leonesa. El yacimiento se encuentra a derecha de la pista. Se hallan lascas, elementos retocados, núcleos, chooper, canto trabajado unifacial y alguna pieza indeterminada, formando un conjunto total de 17 piezas.

- EL CORCHITO (Romano, asentamiento rural). Sobre un cerrete limitado por un meandro del río Búrdalo con buen control visual del territorio. Se localiza una importante dispersión de restos cerámicos y ladrillos. Se identifican cerámicas comunes, paredes finas y elementos de almacenaje.

- CERRO DE LOS TOROS, CERRO DE LA TORERA, LA PIÑUELA (Romano, villa). Asentamiento rural romano/villa, sin excavar, en cuya superficie se observan fragmentos cerámicos de paredes finas S. I. d.C.

- TORRECAÑOS (Romano, indeterminado). Cerca de Torresfreneda. Hallazgo ocurrido en una finca para pasto, de 1.444 monedas de bronce (6 kilos) de la 2/2 del S.IV. Todas ellas, entre ellas una de oro, tienen la efigie del emperador Arcadio. El hallazgo se produjo en una finca para pasto propiedad de Fco. Nasero. Se encuentran en el MAPB. Aparecen inventariadas, procedentes de este lugar, 1499 monedas romanas.

- FINCA GUADALPERAL (Romano, indeterminado). La finca se encuentra entre Don Benito, Guareña y Medellín. Jarro de vidrio, jarrito cerámico piriforme con asiento plano, plato de vidrio con forma de casquete, cuenco de vidrio, plato cerámico de borde liso y color rojizo. Se observan en superficie fragmentos de ladrillo, piedras de mediano tamaño sin cantear y fragmentos de tégula. Todos muy rodados y fragmentados. Cerámicas comunes a torno. Todo ello podría indicar la presencia de un asentamiento rural romano de pequeño tamaño.

- ORILLAS DEL GUADIANA (Romano, hallazgo aislado). El hallazgo se produjo a orillas del Guadiana. En 1951 era propiedad de la familia del presbítero Sr. Aguado. Ánfora grande o dolia destinada al vino, aceite y trigo. Llevaba la marca dentro de un cuadro rectangular (0,09x0,03) con letras de relieve del siglo I.

- HALLAZGO AISLADO I (Gaseoducto). Bloque de granito cilíndrico.

- HALLAZGO AISLADO II (Gaseoducto). Material romano (capiteles y columnas) puestos de decoración en una finca.

Para una óptima protección del patrimonio arqueológico, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos, referidos específicamente a la protección del patrimonio arqueológico en los términos municipales en todos los tipos de suelo y circunstancias de aparición:

a) protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).

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

"En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: "En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura".

b) protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

"Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan territorial, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural

2.1.14 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

El índice de equipamientos expresa el suelo destinado a dotaciones y espacios libres públicos, excluido viario, en relación con la superficie edificada total del ámbito. Se expresa en metro cuadrado de suelo dotacional por cada 100 m^2 edificados, a efectos de permitir su comparación con los estándares fijados en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Red General de Abastecimiento

Todas las viviendas del municipio tienen servicio público en condiciones de uso aceptables, recibiendo asimismo todas ellas un caudal suficiente. En cuanto al estado de las conducciones que conforman la red de abastecimiento del municipio debemos señalar que en general se encuentran en buen estado de conservación.

La mayor parte de la red es de fibrocemento, fundición, polietileno, aunque también existen tuberías de polietileno en la zona norte y sureste del casco urbano.

El consumo medio diario por habitante y día de agua potable es el normal teniendo en cuenta la población censada actualmente en Guareña. En periodos estivales y de Semana Santa el consumo aumenta de forma inevitable debido también a un aumento considerable de la población.

Actualmente la red de abastecimiento de Guareña se encuentra en buen estado de conservación. A pesar de la abundancia de agua en el municipio, en los meses de verano y Semana Santa tiene lugar un aumento de la demanda de agua, debido al fenómeno turístico y al retorno de antiguos habitantes.

En el término municipal de Guareña existe un único embalse, el Embalse de San Roque, que se localiza al sureste del casco urbano.

Red de distribución eléctrica

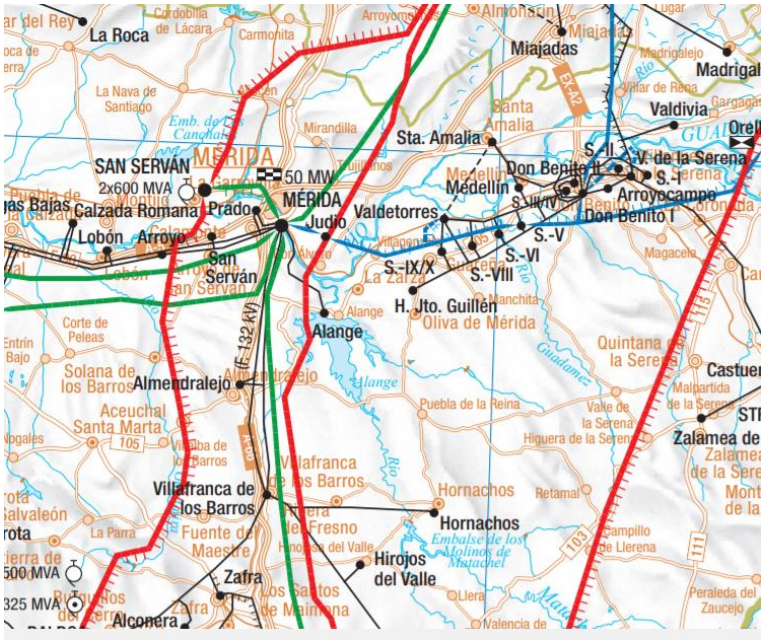
Las líneas de distribución de energía eléctrica que discurren por el territorio se detallan en el plano que se muestran a continuación.

En rojo: línea de tensión 400 kW

En verde: línea de tensión 200 kW

En azul: línea 150-220 kW

En negro: línea de tensión 60 - 110 kW



Red saneamiento y depuración de aguas residuales

En la actualidad existen dos estaciones depuradoras de aguas residuales en Guareña situada en el oeste del casco urbano de Guareña, y al sureste del núcleo urbano de Torrefresneda.

La totalidad de las viviendas del municipio tienen servicio público de alcantarillado en unas condiciones de uso que se consideran aceptables.

La red de saneamiento general está realizada con tubería de hormigón en la totalidad del casco urbano.

El trazado del saneamiento coincide de forma casi total con el de abastecimiento, disponiéndose cada cierta distancia de pozos de registro, para comprobación de la instalación. El número de pozos se cree suficiente para el trazado y necesidades actuales. El agua de lluvia se recoge en la mayoría de los casos a través de sumideros, corriendo libremente en pendiente hacia los mismos, o hacia el exterior del casco urbano.

La gestión de la red de saneamiento está encomendada al propio ayuntamiento de la localidad, el cual se encarga del mantenimiento de la misma.

No se tiene constancia de que la Red General de saneamiento presente deficiencias en alguno de sus puntos.

Red telefónica

La red de telefonía discurre normalmente adosada a las fachadas de los edificios. La red es gestionada completamente por la Compañía Suministradora para todo el casco urbano de Guareña.

Movilidad urbana

El principal inconveniente deriva de la adscripción de Torrefresneda al término municipal encabezado por Guareña sin que exista ninguna infraestructura de transporte que las una, de modo que en la gestión diaria de Torrefresneda se acude a la vecina Santa Amalia o directamente a Mérida. Esto hace que las gestiones municipales les resulten difíciles, aunque el problema principal se refiere a la falta de conexión entre las personas de uno y otro núcleo.

2.1.15 VÍAS DE COMUNICACIÓN

En lo referente a la red viaria que sirven de conexión en el territorio que abarca el término municipal de Guareña, existen las siguientes vías de comunicación:

Titularidad estatal:

- A-5.
- N-430.

Titularidad autonómica:

- EX-307.
- EX-105.
- EX-338
- N-430.

Titularidad provincial:

- BA-043.
- BA-056.
- BA-087.

Vía ferrocarril:

- Línea Ciudad Real – Badajoz.

2.1.16 NÚCLEOS DE POBLACIÓN

En el término municipal tan sólo se localizan los siguientes núcleos de población:

Guareña (municipio): tiene una población de 6.520 habs. Se localiza en la parte central del término municipal y ocupa una superficie de 129,60 has.



Torrefresneda (entidad local menor). Tiene una población de 368 habs. Se localiza en la parte norte del término municipal y ocupa una superficie de 14,65 has.

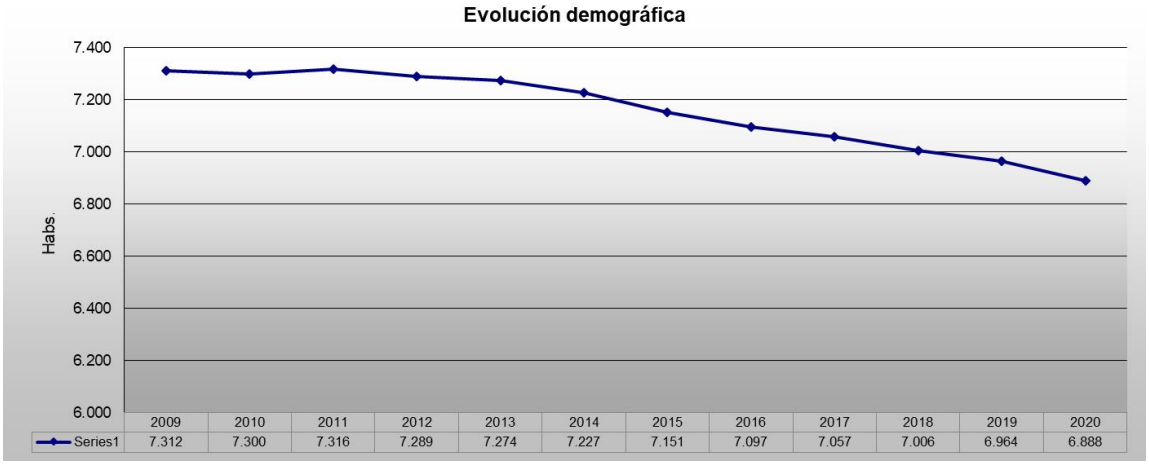


Las Gamitas (diseminado) Tiene una población de 56 habs. Se localiza en la parte centro-este del término municipal y ocupa una superficie de 2.09 has.



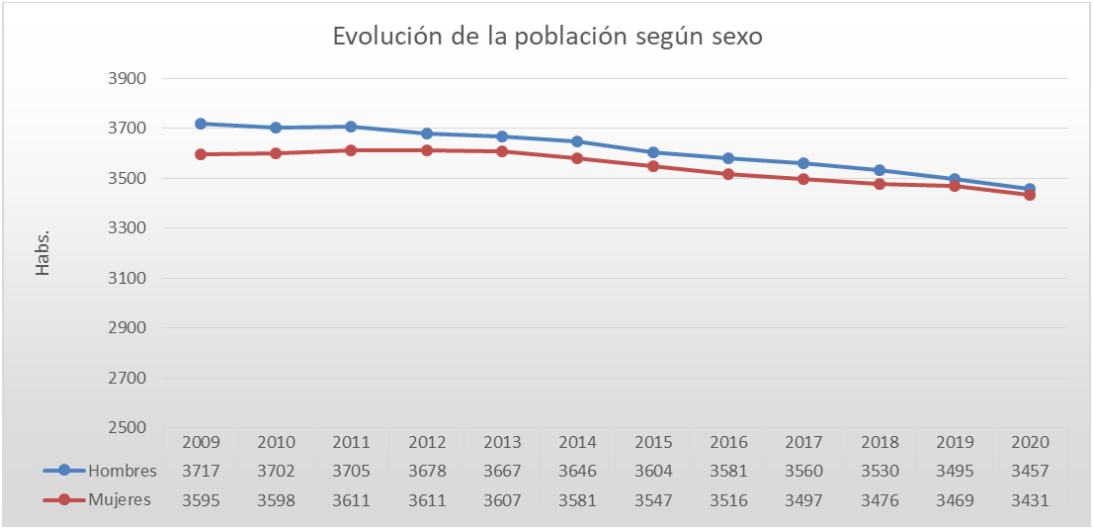
2.1.17 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO

Tal y como se observa en el siguiente gráfico el municipio de Guareña ha experimentado un descenso de los efectivos poblacionales en los últimos años. Entre los años 2009-2013 el número de habitantes se mantienen casi constante.

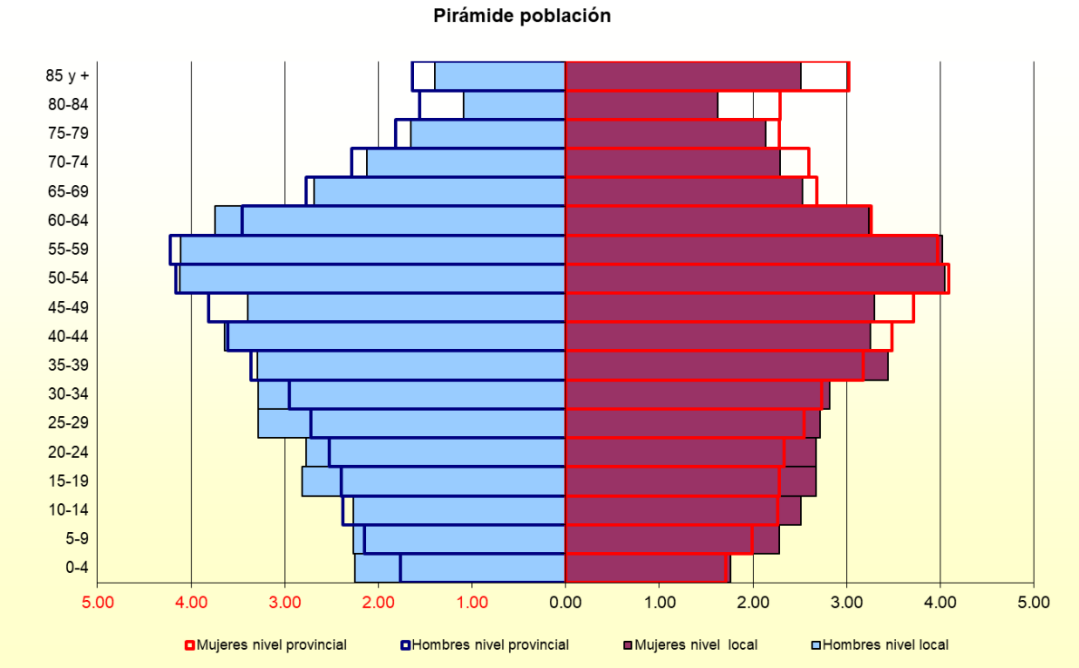


Fuente: INE. Elaboración propia.

En lo referente al sexo, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico, el sexo masculino es más numeroso que el femenino en los últimos años. En los años 2019-2020 los valores casi se igualan.



Fuente: INE. Elaboración propia.



Fuente: INE. Elaboración propia.

En cuanto a la estructura de la población, se aprecia una base ancha, con niveles superiores a los niveles provinciales, especialmente en el sexo masculino. A partir de la edad de 50 años, en ambos sexos, se registra un aumento de habitantes. En los grupos de edad más longevos, el sexo femenino es más numeroso que el masculino.

2.1.18 CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire puede verse alterada por materias o formas de energía que en concentraciones determinadas pueden ocasionar directa o indirectamente daños o molestias graves para las personas, materiales y medio natural. Esa alteración de la calidad del aire es lo que se denomina contaminación atmosférica.

La calidad del aire puede verse afectada por contaminantes derivados de la actividad humana (transporte, industrias, agricultura, ganadería, calefacción y consumo de energía general, etc...), los cuales pueden ser de diferente naturaleza, gaseosa, líquida, sólida o formas de energía.

Un posible indicador de la calidad del aire es la detección de malos olores por la población, originados por la industria, tráfico y explotaciones agropecuarias principalmente. Según el Censo de Población y Vivienda del 2011, Guareña no posee ningún porcentaje de malos olores.

Para el cumplimiento de la normativa de calidad del aire, desde la Comunidad Autónoma de Extremadura se realiza una evaluación anual de la calidad del aire a través de la red REPICA.

REPICA es una red de estaciones ubicadas a lo largo de la geografía extremeña que poseen un sistema de detección de los niveles de inmisión de los principales contaminantes para la vigilancia e investigación de la calidad del aire.

Esta red cuenta con seis unidades fijas, dos unidades móviles, un centro de proceso de datos, dos laboratorios analíticos y tres paneles informativos ubicados en Badajoz, Cáceres y Mérida. Por medio de dicha red se monitorizan los principales parámetros de la calidad del aire:

- Monoxido de carbono (CO)

- Dioxido de azufre (SO_2)
- Ozono Troposferico (O_3)
- Óxidos de nitrógeno (NO_x)
- Benceno
- Particulas PM_{10}

La asignación de categorías de calidad del aire se estima para cada cinco contaminantes principales en función de los valores límite de concentración recogidos en las normativas vigentes, según el siguiente cuadro:

Categorías de calidad del aire							
Contaminantes	**SO_2**	**PM_{10}**	**NO_2**	**CO**	**O_3**	**Índice**	**Calidad**
Valores límite de concentración	0-36	0-25	0-110	0-5	0-90	0-50	Muy buena
	63-125	25-50	110-220	5-10	90-180	50-100	Buena
	125-188	50-75	220-330	10-15	180-240	100-150	Admisible
	>188	>75	>330	>15	>240	>150	Mala

Las categorías de calidad del aire deben interpretarse de la siguiente forma:

Muy buena: Las concentraciones medidas para el contaminante han sido muy bajas, muy por debajo de los límites legales establecidos por la normativa vigente.

Buena: Las concentraciones medidas para el contaminante han sido bajas, por debajo de los límites legales establecidos por la normativa vigente.

Admisible: Las concentraciones medidas para el contaminante han superado puntualmente los límites legales establecidos por la normativa. Se investigan las causas, naturales o antropogénicas, que puedan haber dado lugar a esta situación. Se ponen en marcha mecanismos específicos de seguimiento e información sobre la evolución del contaminante, para tomar medidas especiales de protección si la situación persiste.

Mala: Las concentraciones medidas para el contaminante han superado límites legales máximos establecidos por la normativa. Se investigan las causas, naturales o antropogénicas, que puedan haber dado lugar a esta situación. Se ponen en marcha mecanismos específicos de seguimiento, información y alerta sobre la evolución del contaminante, para tomar medidas especiales de protección si la situación persiste.

Para evaluar la calidad del aire se ha tomado como referencia la unidad fija de Zafra, por ser la más próxima a Guareña. En la siguiente tabla se muestran los valores límites para la protección de la salud humana, que en ningún caso han sido superados en el año 2013.

Parámetro	*Valor medio en 2013*	*Valor límite para la protección de la salud*
CO	0,18 mg/m^3 (máximo diario)	10 mg/m^3 (máximo diario)
SO_2	0,8 µg/m^3 (hora)	350 µg/m^3 (hora)
O_3	Límite superado 3 veces	120 µg/m^3 (Superaciones/año ≤ 25)
NO_x	4,9 µg/m^3 (año)	40 µg/m^3 (año)
Benceno	0,5 µg/m^3 (año)	5 µg/m^3 (año)
Partículas PM_{10}	15,5 µg/m^3 (año)	40 µg/m^3 (año)

Los indicadores de calidad muestran una elevada calidad del aire en la zona, ya que estos nunca han superado los valores límite de protección a la salud humana[8].

De igual forma se tendrán en cuenta los objetivos que la Ley 34/2007, dispone sobre la reducción y prevención de la contaminación lumínica en el término municipal de Guareña, con especial atención en suelo rústico, y que son los siguientes:

Disposición adicional cuarta. Contaminación lumínica. Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, promoverán la prevención y reducción de la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los siguientes objetivos:

a) Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.

b) Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

c) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la contaminación lumínica en el cielo nocturno, y, en particular en el entorno de los observatorios astronómicos que trabajan dentro del espectro visible.

d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

[8] Informe Ambiental de Extremadura 2014, págs. 7-18
http://extremambiente.gobex.es/files/biblioteca_digital/Informe_Ambiental_Extremadura_2014.pdf

2.1.19 RESIDUOS

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.

Los residuos depositados en los contenedores verdes (sección Resto) son recogidos por camiones recolectores de carga trasera y transportados a los ecoparques de la Junta de Extremadura situados en la provincia de Badajoz. Para facilitar el transporte de los residuos, existen varias estaciones de transferencia repartidas por la provincia que permiten a los camiones de recogida acceder a un paso intermedio entre las poblaciones más alejadas y los ecoparques.

Esas plantas de transferencia están situadas en Jerez de los Caballeros, Almendralejo, Montijo y Llerena.

2.1.20 MAPA DE RIESGOS

2.1.20.1. RIESGOS NATURALES

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y urbanística sostenible de Extremadura, estructura su contenido en el principio jurídico del desarrollo territorial y urbano sostenible, con medidas como la incorporación de los Mapas de Riesgos Naturales en el procedimiento de toma de decisiones del planeamiento, a través de las reglas de la Evaluación Ambiental Estratégica de aquellos planes y programas, como es el caso del presente Plan General Municipal, que ordenen actuaciones urbanísticas, conforme se regula en lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

INCENDIOS

Los incendios forestales constituyen una de las más serias amenazas para el medio ambiente, por ello habrá de ser tenida muy en cuenta a la hora de llevar a cabo la planificación.

Todos los términos municipales de Extremadura, están encuadrados en alguno de los 4 niveles de riesgo de incendio que se han establecido. Estos niveles van del 1 al 4 en orden creciente de peligrosidad y en función de ese nivel cada Plan de Prevención tiene unas exigencias distintas. Guareña se encuentra en Riesgo II, del Anexo I de Peligro potencial de incendios forestales.

EROSIÓN

Aunque de hecho haya mucha erosión en las zonas fluviales, no constituye un riesgo especialmente importante para la presencia humana en este territorio por la ausencia de pendientes elevadas.

INESTABILIDAD DE LADERAS

En Guareña no se dan pendientes elevadas que, junto a la presencia de agua y materiales erosionables, pueda ocasionar inestabilidad de laderas.

RIESGO SÍSMICO

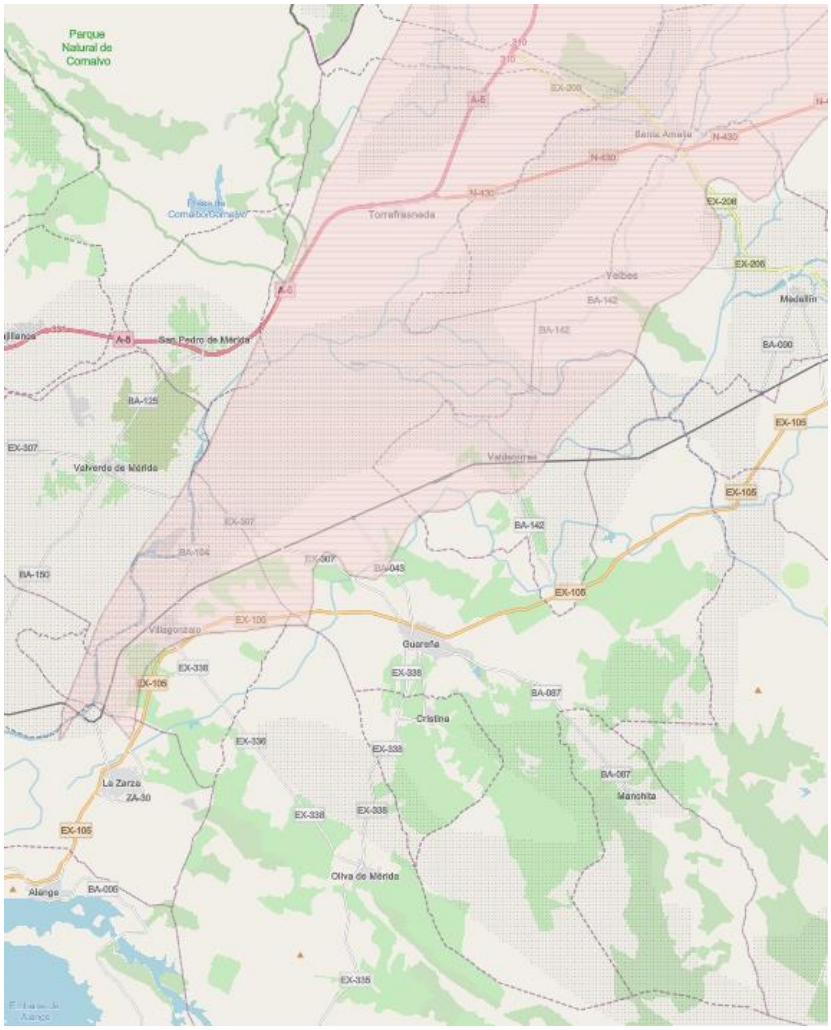
Riesgo sísmico: el riesgo sísmico es menor que IV, como se recoge en el PLASISMEX.

RIESGO DE INUNDACIÓN

Se ha considerado que el riesgo de inundación afecta a toda la zona de policía de cauces, a 100 metros a cada lado de los cursos de agua.

RIESGO DE EXPANSIVIDAD DE ARCILLAS

En el término municipal de Guareña hay una gran presencia de arcillas expansivas, según el Mapa previsor de riesgo por Expansividad de Arcillas de España a escala 1:1.000.000.



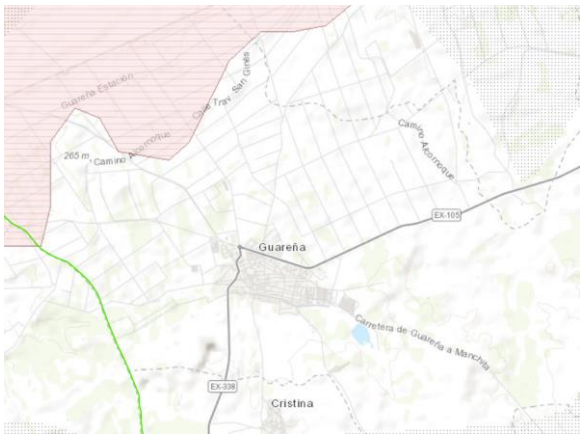
Concretamente, están presentes arcillas expansivas localmente predominantes y emplazadas en zonas climáticas con déficit anual de humedad: riesgo moderado a alto. Además, hay recubrimientos por todo el término municipal.

Véase la situación de los núcleos urbanos y asentamientos. Torrefresneda se encuentra en la zona de riesgo moderado a alto.

Guareña, por su parte, presenta al norte del núcleo una zona de riesgo también moderado a alto, en la que se incluye la actual zona urbanizable de la Estación de FFCC.

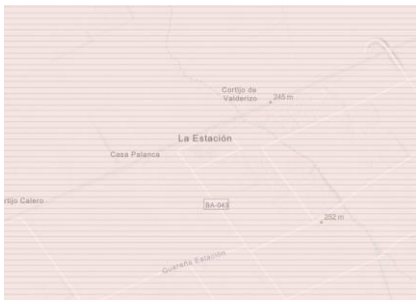
El Cerro Chamizo se encuentra en una zona de recubrimientos arcillosos, mientras que las Gamitas no se ve afectada.

Guareña



Torrefresneda y Zona de la Estación, completamente inmersas:





Por otra parte, existen recubrimientos que afectan al Cerro Chamizo y otros muchos terrenos del término municipal.

2.1.20.2. RIESGOS TECNOLÓGICOS

Estos riesgos son producto de la propia actividad humana, son controlables y deben ser tenidos en cuenta en cualquier proceso de planificación urbanística. En el área geográfica que nos ocupa tenemos los que se detallan a continuación.

RIESGO TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR CARRETERA Y FERROCARRIL

Autovía: Riesgo Alto

Carreteras y pistas asfaltadas: Riesgo medio

RIESGO INDUSTRIAS, GASOLINERAS Y ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

Dentro de los riesgos industriales se han tenido en cuenta los riesgos de fabricación y almacenamiento de explosivos, tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos, extracción de minerales y establecimientos de la industria química.

Para la perfecta identificación de los riesgos se ha elaborado un mapa donde se detalla la ubicación.

RIESGO NUCLEAR

No existe ninguna central en las inmediaciones.

RIESGO POR ROTURA DE PRESA

No se considera un riesgo importante, dada la escasa entidad del embalse de san Roque.

RIESGO CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En la fase de ordenación se considerará si, como resultado de las demás afecciones, especialmente las medioambientales, ya se provee al territorio de suficiente protección, para no añadir afecciones innecesarias.

RIESGO CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS Y SUPERFICIALES

Conforme detalla el plan hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la calidad de las aguas subterráneas es buena, por tanto, no se aprecian riesgos para la población. Con respecto a las aguas superficiales si existen algunos problemas de eutroficación en varios embalses, que a priori no presenta riesgos significativos.

RIESGO CONTAMINACIÓN DE SUELOS

No se ha detectado ningún riesgo por contaminación de suelos en el territorio de estudio, exceptuando los referidos a las instalaciones industriales.

2.1.20.3. NIVELES DE PELIGROSIDAD

En el EsAE se incorporarán los mapas de peligrosidad y los mapas de riesgos, a la escala que resulte más apropiada para determinar sobre el terreno su afección y evaluar su grado de importancia.

Los mapas de peligrosidad incluirán las zonas geográficas que podrían ser afectadas por cada fenómeno natural y en su caso zonificarán el territorio en función de la frecuencia del suceso. Se diferenciarán los escenarios siguientes:

a) Peligrosidad baja o escenarios de eventos extremos
b) Peligrosidad media o escenarios de eventos probables
c) Peligrosidad alta o escenarios de eventos recientes.

2.2 CONSECUENCIAS DE LA NO REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ALTERNATIVA 0)

La alternativa 0 consistiría en no redactar el *Plan General Municipal* y por tanto la carencia de previsiones y actuaciones que en él se establecen.

2.2.1 DESCRIPCIÓN Y AFECCIÓN

2.2.1.1. Medio natural

Aire

La alternativa 0 supondría una ambigüedad y una no aplicación de la normativa en materia de protección de la atmósfera. La normativa vigente es obsoleta y no cumple con la Ley del Suelo, así mismo no integra la normativa específica vigente. Con la alternativa 0 el factor aire estaría perjudicado por no establecerse medidas de protección

Tierra

En el suelo rústico, el *Plan General* es más restrictivo, pues cuenta con mayor superficie de terreno protegido, con lo cual la alternativa 0 redundaría negativamente en el factor Tierra en comparación con la redacción del Plan General.

Agua

En cuanto al factor agua, la alternativa 0, no ordena el medio hídrico, en cuanto a régimen de usos y protecciones, con lo que sería perjudicial. Por ello, la alternativa 0 no beneficia la conservación y protección del medio hídrico.

Flora

En cuanto al factor flora la alternativa 0 tiene un articulado es obsoleto en cuanto a normativa sectorial vigente. Por lo tanto, de forma global la alternativa 0, sería perjudicial para el factor flora.

Fauna

De igual forma que en el factor fauna, el articulado es obsoleto en cuanto a normativa sectorial vigente. Por todo ello la alternativa 0 es perjudicial en dicho factor.

Paisaje

Sirva lo expuesto en el factor fauna y flora: con la alternativa 0, no se conserva y protegen todos los paisajes relevantes en el término municipal, especialmente por omisión de la normativa sectorial de la ZEPA Y ZEC, y de los hábitats de interés comunitarios.

2.2.1.2. Medio socio-económico

La alternativa 0 incumple lo indicado en la vigente Ley del Suelo de Extremadura sobre la adaptación a ésta del Planeamiento Municipal, con lo cual todo el término municipal adolece de una falta de normativa actualizada, lo que provocaría una situación negativa tanto para las administraciones locales como para los ciudadanos.

3. LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Las principales características medioambientales del término municipal de Guareña se han descrito en el apartado anterior. El presente PGM, respecto a las mismas, no prevé ninguna afectación realmente significativa como consecuencia directa del desarrollo y aplicación del modelo territorial que se propone.

Los impactos que cabe mencionar serán los derivados de las previsiones de ampliación del Suelo Urbano de Guareña en los alrededores del casco urbano actual. Estas ampliaciones, suficientemente justificadas en todos los documentos que componen el PGM, son respuesta a necesidades del municipio y que en todo caso se desarrollarán de acuerdo a la Normativa de obligado cumplimiento ya sea de carácter urbanística, ambiental, sectorial, etc.

En **caso de no aplicación del PGM (Alternativa cero)** no se prevén cambios en la calidad ambiental de los siguientes factores: aire, clima, cambio climático (a nivel de mitigación), geología y geomorfología, suelo, flora, fauna y biodiversidad teniendo en cuenta el tipo de actuaciones planificadas y las características del medio receptor.

No sucede igual en lo referente a los espacios naturales protegidos cuya evolución sí quedaría afectada en caso de aplicación del PGM de la siguiente manera:

+ El uso de espacios de la Red Natura 2000 es mínimo, por ello los efectos ambientales negativos sobre estos factores serían inapreciables. Por el contrario el paquete de medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas constituyen mejoras de los hábitats de estos espacios naturales por lo que en caso de no aplicarse el Plan se les privaría de actuaciones con efectos ambientales positivos.

3.1 CONSIDERACIÓN ESPECÍFICA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático es un problema ambiental que puede condicionar notablemente los objetivos de los planes, debido a su relación directa con cambios en la distribución espacial y temporal de flora y fauna, la disminución de los recursos hídricos naturales, la mayor frecuencia de ocurrencia de los fenómenos climáticos extremos y el agravamiento de la desertificación del territorio.

Por ello, en este apartado se resumen las tendencias para el ámbito territorial basándose en los datos publicados por el Observatorio Extremeño de Cambio Climático

3.1.1 Escenarios climáticos regionalizados

A nivel nacional los posibles escenarios de Cambio Climático en el futuro son estudiados, entre otros, por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) que ha llevado a cabo la modelización de distintos escenarios climáticos regionalizados para simular los posibles efectos del Cambio Climático en las Comunidades Autónomas Españolas para el siglo XXI.

En concreto, para la Comunidad Autónoma de Extremadura se han desarrollado dieciocho modelos climáticos distintos, en los que mediante una serie de gráficas se representa el rango de datos simulados de cada modelo (franja verde) y una media de todos ellos (línea verde oscura). Así, en primer lugar, se ha modelizado el cambio tanto de la temperatura media máxima como de la temperatura media mínima en la región:

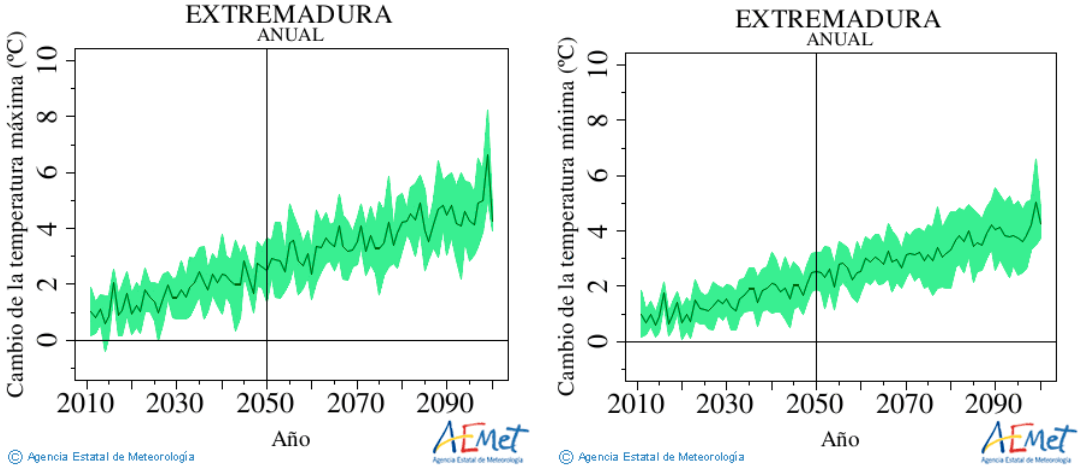


Imagen 22. Modelización temperaturas máximas y mínimas medias Siglo XXI según dieciocho modelos climáticos (AEMET).

Según los modelos, tanto la media de las temperaturas máximas como la media de las temperaturas mínimas aumentarán, en aproximadamente 4ºC, para finales del siglo XXI.

Del mismo modo se ha analizado la posible evolución, en relación con el cambio, en las precipitaciones anuales, y el conjunto de modelos climatológicos predictivos indican que la tendencia, en cuanto a las precipitaciones anuales, es de una ligera disminución, siendo el porcentaje final esperable de -20%, aproximadamente.

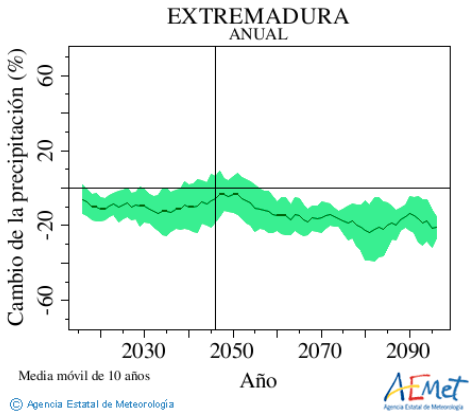


Imagen 23. Modelización cambio en precipitaciones anuales siglo XXI según dieciocho modelos climáticos (AEMET).

Asimismo, se ha estudiado el comportamiento climático referente a fenómenos meteorológicos extremos, tales como las precipitaciones intensas y los periodos de sequía, obteniendo los siguientes datos:

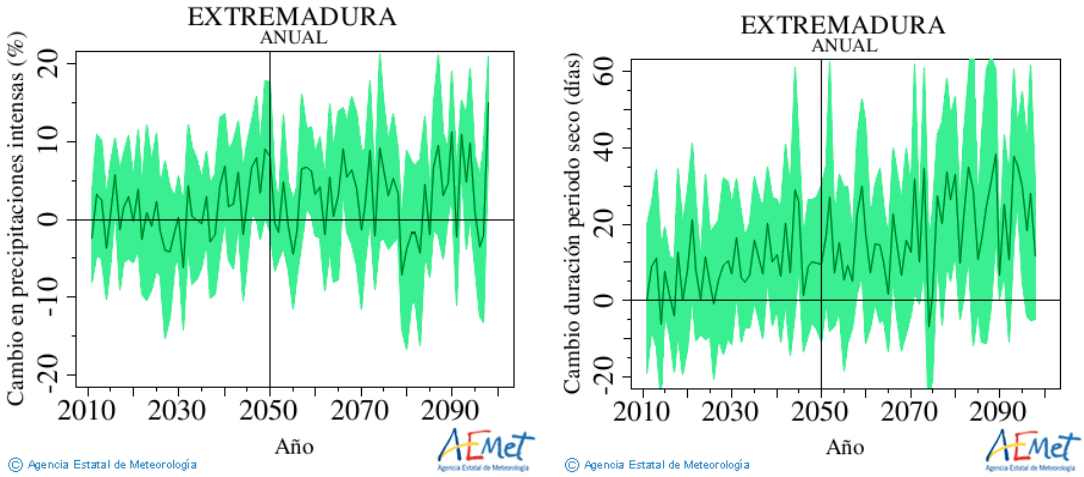


Imagen 24. Modelización cambio en precipitaciones intensas y duración de periodos secos Siglo XXI según dieciocho modelos climáticos (AEMET).

Así, se prevé un aumento relativo tanto en lo referente a días de precipitaciones intensas como a duración de periodos secos continuados, lo cual indica un aumento de fenómenos meteorológicos extremos.

En conjunto, los cambios relativos al clima del siglo XXI, modelizados y analizados, según los modelos empleados por AEMET serán los siguientes:

- Aumento en las temperaturas máximas y mínimas medias en aproximadamente +4ºC.
- Disminución en las precipitaciones anuales en un 20% aproximadamente.
- Aumento en la frecuencia de fenómenos climatológicos extremos.
- Disminución de las precipitaciones en las estaciones de primavera, verano y otoño.
- Aumento de las precipitaciones en invierno.

3.1.2 Recursos hídricos

Para conocer los principales impactos del cambio climático que pueden sufrirse en el territorio, se ha consultado el Plan de Adaptación al Cambio Climático del Sector Recursos Hídricos[9] , en el que se enumeran los siguientes impactos:

- Disminución de la calidad de los recursos hídricos.

[9] Plan de Adaptación al Cambio Climático del Sector Recursos Hídricos. 2012. Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía. 208 pp.

- Disminución de la calidad del agua de los embalses.
- Disminución de la disponibilidad hídrica.
- Daños en infraestructuras debido a fenómenos climáticos extremos.
- Colmatación de embalses y pérdida de la capacidad de embalsado debido a fenómenos climáticos extremos.
- Sequías e inundaciones debido a fenómenos climáticos extremos.

Frente a estos impactos, el desarrollo del *Plan General Municipal* deberá ser coherente con las medidas de adaptación propuestas para la conservación de ecosistemas, la optimización del uso del agua, así como para garantizar un suministro suficiente y de calidad a la población.

3.1.3 Suministro de energía

Otro grupo de impactos relacionados con el *Plan General* son aquellos relacionados con el sector energético[10]:

- Disminución del flujo de agua para la refrigeración de centrales térmicas y nucleares, y para la producción de energía hidroeléctrica.
- En verano se dará un aumento de la demanda eléctrica para refrigeración. Por el contrario, caerá la demanda de calefacción en invierno al ser éstos más cálidos.
- El incremento de los episodios de tormentas extremas e inundaciones puede afectar a las infraestructuras energéticas pudiendo dar lugar a interrupciones en el transporte y distribución de energía.
- El incremento de las temperaturas medias puede provocar una disminución de la capacidad de transporte de las líneas eléctricas sobre todo durante los meses más cálidos del año.

Así, las modificaciones proyectadas en los regímenes termopluviométricos en Extremadura afectarán probablemente a los patrones de generación de energía, a la demanda energética de la población y a las infraestructuras energéticas existentes en la región. Atendiendo a estos riesgos potenciales, el *Plan General Municipal* ha tomado en consideración las medidas de adaptación propuestas en el propio Plan de Adaptación, especialmente las relacionadas con el ahorro y la eficiencia energética, y las encaminadas a potenciación de las energías renovables y al autoabastecimiento energético mediante energías renovables a la población.

[10] Plan de Adaptación al Cambio Climático del Sector de la Energía. 2011. Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía. 178 pp.

3.1.4 Conclusión

El término municipal de Guareña es vulnerable a los efectos del cambio climático, por lo que deberán considerarse las oportunas medidas de mitigación.
En cualquier caso, desde el Plan General se facilitará y promoverá cualquier iniciativa positiva en materia de cambio climático, para minimizar en lo posible el impacto de este aumento de población. Para ello se tomará como ejemplo "El Plan Integrado Extremeño de Energía y Clima 2021-2030", el que se integran las siguientes "Medidas de Mitigación"

- Medidas específicas de promoción de energías renovables
- Medidas en el sector del transporte
- Medidas en el sector industrial
- Medidas en el sector residencial
- Medidas en el sector terciario
- Medidas en el sector de la agricultura
- Medidas relacionas con los residuos
- Medias transversales

Todas estas medidas, que guardan relación con el urbanismo y la planificación, estarán encaminadas a cumplir con el primero de los objetivos de "El Plan Integrado Extremeño de Energía y Clima 2021-2030", referente al cumplimiento del Protocolo de Kioto sobre el cambio climático, mediante medidas encaminadas a la mitigación de las emisiones de GEI, como pieza clave de toda política de lucha contra el cambio climático.

4. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA EL PGM DE GUAREÑA

El municipio de Guareña no presenta en general problemas ambientales relevantes que puedan incidir negativamente en el desarrollo del Plan, ni problemáticas ambientales relacionadas con zonas de especial importancia medioambiental. Sin embargo, deben señalarse los siguientes aspectos:

- La ocupación del suelo en áreas protegidas o de elevada sensibilidad ambiental, generará un impacto prácticamente irreversible, ya que las propiedades del suelo que quedan destruidas por las construcciones o compactaciones, no se recuperan nunca.

- Los efectos sobre la población van a repercutir sobre todo a nivel económico debido a que la realización del plan supondría cierto beneficio económico para la zona debido a la creación de puestos de trabajo asociados al desarrollo urbanístico, que aunque pequeño, es adecuado para la tasa de población actual.

- Problemas erosivos y pérdidas de suelo fértil derivados de los desbroces mecanizados durante las tareas de urbanización.

Por otra parte, como se ha comentado en el apartado anterior, el término municipal es vulnerable a los efectos del cambio climático, por lo que deberán considerarse las oportunas medidas de mitigación y adaptación que han sido definidas a nivel nacional y regional.

El tratamiento adecuado de estos aspectos desde el *Plan General Municipal*, así como la constatación de los posibles riesgos en el mapa de riesgos del presente Estudio Ambiental Estratégico permite evitar futuros riesgos, así como atenuar las presiones actualmente existentes sobre el entorno natural y rural de Guareña.

5. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES APLICABLES AL PGM

5.1 INTRODUCCIÓN

En el presente punto se establecerán aquellos objetivos de protección ambiental en los diversos ámbitos de actuación del *Plan General Municipal*, para su posterior análisis.

Posteriormente se analizará como el *Plan General Municipal* integra dichos objetivos y la forma de conseguirlo.

En cada objetivo se establecen unos indicadores, para el seguimiento y control del desarrollo del *Plan General Municipal* tal y como establece el artículo 15 de la Ley 9/2006, todo ello encaminado a comprobar la consecución de los objetivos de protección ambiental preestablecidos. En última instancia, el seguimiento y control del Plan, deberá corregir y proponer nuevas medidas encaminadas a conseguir los objetivos planteados, si fuera necesario.

5.2 DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

A continuación, se describen los objetivos de protección ambiental en los diversos ámbitos de actuación del *Plan General Municipal*:

1. **Objetivo en el ámbito del urbanismo**.

Alcanzar una estructura del núcleo urbano medianamente compacta, ordenando las actividades, de modo que se favorezca la interacción social, la ordenación adecuada de usos fomentando la proximidad y la creación de áreas bien equipadas en las que prime la rehabilitación integral, la edificación bioclimática y la calidad del espacio público.

2. **Objetivo en el ámbito de la ocupación del suelo**.

Planificar de forma integrada los usos del suelo, estableciendo los mismos de forma coherente con las características del entorno, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada actividad. En su caso, se dedicarán a crecer el núcleo urbano las zonas cercanas al mismo.

3. **Objetivo en el ámbito de la movilidad**.

Adquirir un nuevo modelo de movilidad a partir de una mejor ordenación de las funciones urbanas, mejorando la intermodalidad, y el transporte público y fomentando los desplazamientos peatonales como eje del nuevo proyecto urbano.

4. **Objetivo en el ámbito de la edificación.**

Incrementar la eficiencia en el consumo de recursos, siendo necesario avanzar en el aumento del aprovechamiento de las fuentes energéticas alternativas.

5. **Objetivo en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.**

Garantizar la conservación de los espacios con elevado valor ambiental, estableciendo una ordenación adecuada de los usos y puesta en valor de los espacios naturales mediante la integración de los mismos en la estructura del municipio.

6. **Objetivo en el ámbito del patrimonio cultural.**

Protección del patrimonio histórico-cultural y arqueológico desde el punto de vista de la reducción de los impactos y amenazas, promoviéndose su conservación y aprovechamiento desde el punto de vista social.

7. **Objetivo en el ámbito del paisaje.**

Integración del paisaje en todos los procesos de planeamiento urbanístico, bajo una perspectiva de sostenibilidad, conservando y mejorando la calidad del mismo en la totalidad del territorio.

8. **Objetivo en el ámbito del agua.**

Compatibilizar el planeamiento urbanístico con el ciclo natural del agua y racionalizar su uso, protegiendo y mejorando la calidad de la misma

9. **Objetivo en el ámbito de reducir la contribución del cambio climático.**

Reducir la contribución al cambio climático.

10. **Objetivo en el ámbito de la Economía circular**

Disminución de las emisiones contaminantes a la atmósfera, así como el consumo energético de los sistemas urbanos, reduciendo así su contribución al cambio climático.

11. **Objetivo en el ámbito de la gestión de residuos.**

Gestionar de modo adecuado los residuos urbanos, facilitando la recogida selectiva y su traslado a instalaciones para su tratamiento y depósito

12. **Objetivo en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos en la salud humana.**

Evitar o reducir los riesgos naturales y tecnológicos y los riesgos en la salud humana.

13. **Objetivo en el ámbito socioeconómico.**

El planeamiento urbanístico debe suponer un desarrollo urbano equilibrado y económicamente sostenible

A continuación se indican los criterios aplicados a cado uno los objetivos.

5.3 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL URBANISMO

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- La planificación urbana debe avanzar hacia un modelo de ciudad compacta y compleja, eficiente y estable socialmente, con el fin de producir ciudad y no urbanización.
- La conservación, mejora y uso eficiente de lo ya construido, debe ser una prioridad, en lugar de la tendencia hacia una masiva construcción de obra nueva.
- Reducir los impactos del proceso urbanizador en las nuevas zonas.
- La calidad del entorno urbano debe aumentar, regulando los usos del suelo, diseñando adecuadamente la red de espacios y equipamientos públicos en la estructura urbana y favoreciendo la accesibilidad a los mismos.
- Creación de corredores que asocien los espacios verdes urbanos con los espacios naturales periurbanos y rurales para favorecer el uso público por la ciudadanía.
- Incrementar la superficie de suelo urbano capaz de sostener vegetación.
- La urbanización y los equipamientos deberán vincularse a medios de transporte sostenibles, a pie, en bicicleta o mediante transporte público.
- Favorecer el equipamiento de los barrios con mayor riesgo de degradación, mejorando la accesibilidad al espacio público y la puesta al día y adecuación del patrimonio edificado.
- La planificación urbana debe garantizar el acceso de todos a los servicios esenciales.
- Evitar la aparición de áreas dispersas y nuevas urbanizaciones ajenas a la dinámica local.
- Determinar las construcciones ilegales situadas dentro del término municipal en caso de existir, de modo que se regularice la situación de las mismas, conforme a la legislación vigente. En concreto, determinar el estado de las construcciones frente al Suelo Urbanizable Industrial situado al sur de la carretera EX – 101.

5.4 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- El suelo que sea transformado de rústico a urbanizable será el preciso para satisfacer las necesidades que los justifiquen y deberá plantearse, siempre que sea posible, colindante con el núcleo urbano, evitando zonas afectadas por Espacios Naturales Protegidos, Hábitats Naturales de Interés o legislación sectorial específica.
- La ordenación del Suelo Rústico debe realizarse atendiendo a las características del medio, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada uso.
- La clasificación del Suelo Rústico debe realizarse en base a los tipos de Suelo establecidos en el *Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.*

- En cada uno de los tipos de Suelo Rústico Protegido planteados se adecuará el régimen de usos a sus características, tendrán de forma general un uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y se mantendrá su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, contaminación y para la seguridad o salud públicas.
- Los suelos deben protegerse frente a la erosión y la contaminación.
- La planificación debe fomentar el mantenimiento de las vaguadas naturales y, en general, de las características topográficas más relevantes del territorio.

▪ A efectos de ordenación del territorio, el Plan General Municipal de Guareña deberá cumplir con la regulación señalada en la zonificación, régimen de usos, elementos y parámetros señalados por el: Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cornalvo y los Planes de Gestión: (PG-28) declarados en casco urbano por la presencia de cernícalo primilla; Plan de Gestión de la ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange (PG-64); Plan de Gestión de la ZEC Río Guadiana Alto-Zújar. (PG-49); Plan de Gestión de la ZEC Río Guadámez. (PG-48)

- Las condiciones de intervención definidas para el Suelo Rústico de Protección Natural (SNU-PN) han de recoger explícitamente (o en el apartado que corresponda) que las actividades y usos deberán cumplir la normativa vigente en materia ambiental, debiendo quedar claro al menos que:
    - Todas las actividades permitidas deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes (espacios, hábitats y especies protegidas), no suponiendo su alteración, degradación o deterioro de los mismos.
    - Los usos y actuaciones deberán ser compatibles igualmente con los planes de recuperación y conservación del hábitat y/o especies presentes.
- Cualquier plan, programa, proyecto, obra y actividad que genere impactos en el medio ambiente y se contemple en alguno de los diferentes anexos de la *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, quedará sometido al procedimiento en que esta se defina, debiendo contar con el preceptivo Informe de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental o autorización correspondiente.
- De forma general, precisarán de Informe de no afección a los valores ambientales presentes en el ámbito de actuación del Plan e incluidos en las *Directivas 92/43/CEE y Directiva 2009/147/CE* todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas). El promotor del proyecto/actuación deberá remitir copia del proyecto de la actividad para que la Dirección General de Medio Ambiente emita el correspondiente Informe de Afección. La regulación específica de la figura del Informe de Afección se define en el Capítulo II del *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*, donde se establece, entre otras, el procedimiento de solicitud del mismo o los planes, programas y proyectos que están sometidos a aquel.

- Para cualquier actividad que se proponga en zonas ambientalmente destacadas en el presente informe, así como en los hábitats catalogados e inventariados (*Directiva 92/43/CEE*), deben contar con un informe de afección favorable por parte del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, según se establece en el artículo 56 Quater de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que modifica la *Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y espacios naturales de Extremadura*, al igual que las actividades dentro de la Red Natura 2000.
- Las zonas arboladas con más pendiente dentro de la cuenca de recogida de aguas del embalse del Castellar se catalogarán como Suelo Rústico Protegido para minimizar el riesgo de aterramiento de la infraestructura y garantizar la calidad de las aguas recogidas y destinadas al consumo humano.
- Incorporar al PGM las determinaciones finales impuestas en la memoria ambiental de la Modificación Puntual 1/2013 de las NN.SS. de Guareña, entre las que destaca que el uso hotelero se permitirá en las zonas propuestas, siempre y cuando la cota no supere los 600 metros de altitud sobre el nivel del mar y que las construcciones no superen una planta.
- Para SNUP-Natural, de manera general, para las construcciones y edificaciones se limitará la altura de las construcciones a una planta y se emplearán luminarias exteriores de bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo.
- Cualquier actividad que se pretenda instalar se encuentre instalado deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.
- Independientemente de los yacimientos de recursos minerales inventariados en el término municipal podrían descubrirse nuevos recursos naturales, como consecuencia de las actividades de exploración e investigación actuales o futuras, hecho que deberá tenerse en cuenta en la planificación territorial y urbanística objeto del Plan General Municipal.

5.5 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal*:

- La demanda de recursos que la edificación precisa (básicamente, agua, energía y materiales) deberá ser la mínima posible.
- Potenciación del uso de materiales no tóxicos, reutilizados, reciclados y renovables.
- Incorporar los criterios de eficiencia energética de los edificios.
- Respetar los tipos arquitectónicos de la arquitectura tradicional y adaptación de las construcciones de nueva planta a las características volumétricas y de materiales constructivos del ámbito en el que se encuentren.
- Regeneración del tejido urbano mediante la aplicación de la arquitectura y el urbanismo bioclimáticos.
- Con el fin de evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, la red de alumbrado público deberá incorporar luminarias que reduzcan el consumo energético así como un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, así como para disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que el tráfico peatonal rodado decrece sensiblemente.

5.6 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA MOVILIDAD

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- El medio urbano y su área de influencia deben planificarse para reducir la necesidad de usar el automóvil.
- Los medios de transporte sostenibles (a pie, bicicleta y transportes colectivos) deben incrementarse. Es recomendable habilitar carriles-bici en los nuevos desarrollos residenciales e industriales.
- El acceso a las redes de servicios y equipamientos debe ser posible sin utilizar el automóvil.
- Los espacios verdes deben estar conectados con las zonas urbanas a través de las vías pecuarias, vías verdes y redes de senderos existentes.

5.7 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA BIODIVERSIDAD Y PATRIMONIO NATURAL

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal*:

- Todos los terrenos incluidos en Áreas Protegidas, deberán clasificarse como Suelo Rústico Protegido de Valor Natural.
- Las zonificaciones y regímenes de usos establecidos por los Planes de Gestión, Planes Rectores de Uso y Gestión y Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, han de ser

incorporados en el Plan General Municipal. Del mismo modo deberán adoptarse las consideraciones incluidas en los Planes de Recuperación, Planes de Conservación del Hábitat y otros instrumentos para la conservación de la biodiversidad.

- Las formaciones forestales naturales que se encuentren en buen estado de conservación se clasificarán como Suelo Rústico Protegido de Valor Natural.
- Se tendrán en cuenta los siguientes valores naturales y se deberá dar protección a los tipos de suelos que los alberguen:
    - Refugio de quirópteros de importancia baja, utilizada de forma puntual por el murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*), especie catalogada a nivel regional como "sensible a la alteración de su hábitat".
    - Especies asociadas a terrenos calizos como *Barlia robertiana, Orchis italica, Orchis champagneusii, Orchis papilonacea, Orchis collina, Orchis conica, Orchis langei, Orchis scolopax, Ophrys speculum, Ophrys tenthredinifera, Ophrys fusca, Ophrys lutea, Aceras anthophoforum,* etc, y otras especies asociadas a este tipo de sustratos como *Narcisus wilkomii y Narcisus fernadesii*.
    - La Sierra de Guareña está inventariada como Lugar de Interés Especial desde el punto de vista de diversidad entomológica, según el estudio "Determinación y Caracterización de Áreas de Mayor Diversidad Entomológica de Extremadura", albergando poblaciones de especies incluidas en el Anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura como *Cupido lorquinii,* catalogada como "vulnerable", *Euphydyas aurinia desfontainii,* como "de interés especial".
    - Los hábitats naturales de interés comunitario presentados en el apartado 2.1.9.
    - Las formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura y mencionadas en el apartado 2.1.7.
- Cumplir la legislación específica en vigor de incendios forestales.

5.8 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el Plan General Municipal:

- La explotación de los recursos hídricos debe ser sostenible a largo plazo y cumplir con las asignaciones hídricas del Plan Hidrológico de Cuenca que corresponda.
- Los bienes de dominio público hidráulico ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección (100 metros de zona de policía), estarán incluidos en el ámbito de "Afección por cauces", sin perjuicio de que el informe de la Confederación Hidrográfica alguna categoría de Suelo Rústico, una vez efectuado el correspondiente informe hidrológico.
- Se debe cumplir aquello que establezcan los organismos con competencias en abastecimiento de agua, así como respetar aquello que se especifique en la legislación aplicable. En particular, será preceptivo el informe requerido según el artículo 25.4 del *Real Decreto Legislativo 1/01, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*. Dicho informe además será determinante para el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica.
- Se justificará el cumplimiento de lo establecido en los respectivos Planes Hidrológicos de las cuencas hidrográficas.
- Se respetará la continuidad de los ríos y arroyos, dado que funcionan como corredores ecológicos y de biodiversidad
- Sobre la Zona de Flujo Preferente, sólo podrán ser autorizadas aquellas actuaciones no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de su capacidad de desagüe.
- El Ayuntamiento solicitará la pertinente concesión de agua para uso abastecimiento que ampare tanto al consumo actual del municipio como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados.
- Se dotará al municipio de un sistema de depuración de las aguas residuales (EDAR).
- Se tendrán en cuenta las consideraciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Se tendrá en cuenta la presencia de la masa de agua subterránea Zafra-Olivenza.
- De modo general, los criterios ambientales a tener en cuenta en los nuevos desarrollos urbanísticos, serán los siguientes:
    - La afección a la red hidrológica debe ser la mínima imprescindible, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
    - El sistema de recogida de las aguas residuales y de las pluviales debe ser separativo.
    - Se recomienda el empleo de especies autóctonas en las zonas verdes para minimizar el consumo de agua.

5.9 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL PATRIMONIO CULTURAL

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipa*l:

- Los elementos integrantes del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Histórico-Artístico y Etnográfico presentes en el término municipal deben ser localizados, identificados y estarán incluidos en el ámbito de "Afección por la presencia de Yacimientos".
- Los usos permitidos en las zonas con valores culturales, históricos y arqueológicos que sean objeto de algún tipo de protección quedará siempre sometido a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos que la legislación sectorial autorice. Se estará a lo dispuesto en *la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.*
- Cumplir la legislación específica en vigor de patrimonio cultural.

5.10 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DEL PAISAJE

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal*:

- Los terrenos que por su valor estético, cultural o natural no puedan ser incluidos en otras categorías, se clasificarán como Suelo Rústico Protegido de Valor Paisajístico (SRPP).
- Las características de la edificación y los modelos arquitectónicos de la zona deben respetarse, conservando y/o restaurando el paisaje urbano y preservando el patrimonio arquitectónico y la identidad del término municipal.
- Serán necesarias medidas que permitan una integración paisajística armoniosa del casco urbano con los espacios circundantes, procurando que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleve a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, evitando zonas de transición degradadas.
- Integración paisajística de las construcciones, espacios recreativos e instalaciones que deban realizarse en ellos, adaptándose a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar.
- El impacto paisajístico de los nuevos trazados viarios deben minimizarse, de modo que se inserten en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve.

5.11 CRITERIOS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- Todos los terrenos y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, estarán incluidos en el ámbito de "Afección por la presencia de Carreteras Estatales", "Afección por la presencia de Carreteras Autonómicas y Provinciales" y "Afección por la presencia de Vías Férreas".

- Se tendrán en cuenta todas las consideraciones propuestas por la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, ya que por el término municipal de Guareña discurre la línea férrea convencional Jerez de los Caballeros-Zafra.

5.12 CRITERIOS EN EL ÁMBITO SOCIOECONÓMICO

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- El planeamiento urbanístico debe suponer un desarrollo urbano equilibrado y económicamente sostenible.
- El planeamiento urbanístico debe favorecer la participación y la cohesión social.
- Todos los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y cinegético deban protegerse, deben clasificarse bajo la categoría de Suelo Rústico Protegido de Valor Productivo (SRPA).

5.13 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS, ASÍ COMO LOS RIESGOS EN LA SALUD HUMANA

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal.*

- Los niveles de calidad del aire deben ser tales que no de lugar a riesgos para la salud humana y la naturaleza.
- La contaminación acústica debe prevenirse, vigilarse y reducirse, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.
- Se deberán establecer servidumbres acústicas en torno a las infraestructuras de carreteras de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 5 de delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y 7 de Servidumbres acústicas recogidos en el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido,* en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas en torno a las infraestructuras de carreteras, para garantizar que los niveles de ruido a los que va a estar expuesta la población no exceda los umbrales legales, de acuerdo con la Ley 37/2003.
- Los nuevos crecimientos urbanísticos deben plantearse fuera de los suelos expuestos a riesgos naturales y tecnológicos. Excepcionalmente, cuando sea imprescindible la localización de un uso en ese ámbito, se definirán las medidas correctoras y protectoras que se adopten para posibilitar la implantación garantizando la seguridad.
- Incluir en el mapa de riesgos las zonas próximas a cauces públicos permanentes o estacionales (Rivera de Guareña y Arroyo tributario) donde esté previsto el crecimiento urbanístico (Suelo Urbanizable Industrial).

- Hasta que no se realicen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables debe delimitarse de forma cautelar una banda de protección de, como mínimo 100 metros a cada lado, medidos horizontalmente a partir del límite del cauce.
- Deben establecerse los criterios y medidas de prevención destinadas a evitar los riesgos de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que, por encontrarse en zonas de riesgo, deben adoptar medidas que garanticen su adecuada defensa y, en su caso, quedar fuera de ordenación.
- Realizar una zonificación del término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo y establecimiento de los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico en el que se implanten, teniendo en cuenta además del riesgo de inundación, los de erosión, desplomes, movimientos de laderas, colapsos de subsuelo, incendios forestales, vientos u otros riesgos naturales. Del mismo modo deben cartografiarse los riesgos relacionados con la actividad humana como infraestructuras, industrias, etc.
- Se fomentarán las instalaciones de energías renovables tanto para usos propios como para su incorporación a la red eléctrica, para minimizar el cambio climático.
- Se incorporarán en la normativa municipal medidas que favorezcan el ahorro energético mediante el tratamiento de aislamientos y orientación de la edificación.

5.14 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- El planeamiento urbanístico deberá adaptarse al *Plan Integrado de Residuos*.
- Se establecerán las zonas más adecuadas para la instalación de infraestructuras de tratamiento de residuos.
- Consideración de las infraestructuras necesarias para la gestión de residuos municipales en función de la población actual y el previsible crecimiento.
- Diseño de la vía pública con espacios adecuados y suficientes para ubicar los contenedores y otros equipamientos necesarios para optimizar las operaciones de recogida selectiva y transporte de residuos, formando parte del mobiliario urbano.
- Prever la gestión de residuos de construcción y demolición y restauración de las zonas degradadas por escombreras o vertederos incontrolados.

5.15 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE REDUCIR LA CONTRIBUCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- En todo momento en las normas será de obligado cumplimiento aquella reglamentación en materia de edificación y ahorro energético, y aumento de eficiencia energética, así como de aquellos criterios bioclimáticos que le sean de aplicación.
- Establecer una serie de medidas encaminadas a preservar la calidad del medio ambiente atmosférico.
- Aplicar medidas de planificación urbanística que permitan una mejor adaptación a los aspectos climáticos del territorio.
- El planeamiento urbanístico contemplará el concepto de Ciudad Compacta, como un nuevo modelo enfocado a una movilidad segura y sostenible, minimizando los desplazamientos en vehículos.
- Reducir la necesidad de utilización de automóvil y promoción de sistemas de transporte público y sostenible y uso de la bicicleta.
- Fomentar la implantación de instalaciones de energías renovables para usos propios.
- Favorecer el abastecimiento de electricidad en polígonos industriales a través de instalaciones fotovoltaicas, por ejemplo en las cubiertas de las naves industriales.
- Incorporar en la normativa municipal de medidas que favorezcan el ahorro energético mediante el tratamiento de aislamientos y la orientación de la edificación.
- Introducir criterios bioclimáticos en la edificación, así como, el uso de energías renovables.
- Promover el uso doméstico de las energías renovables, facilitando el autoconsumo.
- Incorporar medidas para la mejora de la eficiencia energética de los edificios existentes.
- Diseño de edificaciones, sectores o zonas de un municipio, que permitan aprovechar las oportunidades del clima y del territorio y corregir los problemas ambientales existentes: posibilidad de soleamiento en invierno, ventilación cruzada, protección de vientos o lluvias, aprovechamiento de brisas y sombras o evitación de sombras indeseadas, siempre en relación con el microclima, sus problemas y oportunidades.
- Establecer una ordenación de usos del suelo rústico que evite la deforestación y la retirada de la cubierta vegetal en las zonas mejor conservadas ayudando a la captación de CO_2 y reduciendo así la contribución al cambio climático.
- Tener en cuenta las medidas de adaptación al cambio climático presentadas en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, basadas en el mejor conocimiento disponible en todas las políticas sectoriales y de gestión de los recursos naturales que sean vulnerables al cambio climático, para contribuir al desarrollo sostenible a lo largo del siglo XXI.

- Considerar las medidas y opciones de adaptación presentadas en los Planes de Adaptación al Cambio Climático en Extremadura, en los sectores Agrícola, Ganadero, Seguros y Riesgos Naturales, Energía, Turismo, Recursos Hídricos y Salud.
- Aplicar las medidas de actuación establecidas en el "P*lan extremeño integrado de energía y clima 2021-2030"*, haciendo especial hincapié en el Sector Residencial y Urbanismo, Sector Transportes, Sector Industrial y Sector Energía.
- Fomentar actuaciones en edificios de titularidad pública que permitan la mejora de la calificación energética de los mismos.
- Fomentar la implantación de Planes de Movilidad Urbana Sostenible.
- Fomentar proyectos de absorción de carbono en Suelo Rústico.

5.16 CRITERIOS EN EL ÁMBITO DE LA ECONOMÍA CIRCULAR

Para alcanzar dicho objetivo se han aplicado los siguientes criterios en el *Plan General Municipal:*

- La Economía circular -no lineal-, está basada en el principio de «cerrar el ciclo de vida» de los productos, los servicios, los residuos, los materiales, el agua y la energía.
- La economía circular supone un conjunto de beneficios que contribuyen a crear un modelo de sociedad más sostenible a la vez que genera riqueza y empleo.
- Establecimiento de un modo de organización industrial en un mismo territorio, caracterizado por una gestión optimizada de los stocks y de los flujos de materiales, energía y servicios (Ecología industrial y territorial).
- Dentro del planeamiento urbanístico, la economía circular deberá ayudar a alcanzar un desarrollo sostenible efectivo dentro del municipio, a ser eficiente en el uso de los recursos, a reducir la producción de residuos y a limitar el consumo de energía.
- Integración de los principios de economía circular a nivel de normativa municipal y fomento de actuaciones de difusión entre las autoridades responsables y el ciudadano en general.
- Priorización de la regeneración urbana frente a los procesos de sustitución (edificación y urbanización), ya que permite mejorar sustantivamente los impactos medioambientales.
- Incrementar la recogida y separación selectiva de residuos, de la preparación para la reutilización, el reciclado y la valorización de residuos.
- Fomentar una fiscalidad verde para impulsar comportamientos adecuados en los ciudadanos en materia de residuos.
- Se recomienda la introducción de productos reciclados y reciclables al final de su vida útil en las urbanizaciones y edificaciones.
- Fomento de la Contratación Verde, es decir, impulsar las contrataciones que cumplan con objetivos y criterios ambientales.

- Establecer fianzas económicas en todo tipo de obras e indistintamente de su titularidad (pública o privada) para propiciar la garantía de la gestión de residuos (RCDs).
- Gestión de los residuos y su incorporación a la cadena de valor, mediante su obtención con una calidad suficiente (segregación) para que sea más fácil volver a introducirlos en circulación (valorización), desechando la eliminación como alternativa.
- Fomentar el ecodiseño en planeamiento urbanístico
- Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, ajustando las condiciones de calidad de cada agua al uso final que se le va a dar, para evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas usadas para usos secundarios.
- Prever instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización en cada hogar, edificio o construcción.
- En zonas verdes incluir criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua, promocionando el uso de agua reutilizada.
- En el sector urbano, mediante la regeneración de las aguas residuales, se puede mitigar el consumo neto de agua reutilizándola en diferentes aplicaciones (riego agrícola, parques y jardines, limpieza…).
- En Suelo Urbano se organizarán los diferentes usos en zonas comunes, minimizando así la demanda de recursos y servicios.

6. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL. FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS SIGNIFICATIVAMENTE

El presente apartado se presentan los efectos significativos probables en el medio ambiente del Plan General, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

6.1 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL CLIMA Y LA CONTAMINACIÓN

Del desarrollo del *Plan General* no cabe encontrar afecciones al microclima de la zona. Debe considerarse, sin embargo, que cualquier propuesta urbanística que conlleve un crecimiento urbano PODRÍA CONTRIBUIR al calentamiento global.

6.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los nuevos desarrollos residenciales, unido al establecimiento de nuevas actividades industriales, así como las nuevas dotaciones previstas, podrían suponer un deterioro de la calidad del aire del entorno.

Esto es debido a que, por una parte, el incremento del número de viviendas supondrá un mayor consumo energético necesario para abastecer de agua caliente y calefacción a los nuevos hogares y elementos dotacionales, con las consecuencias sobre la atmósfera derivados de tal consumo.

Asimismo, el acceso a estos nuevos servicios por parte de la población será en muchos casos con vehículo privado, lo que redundará en el incremento del número de vehículos en circulación por las vías, con el consiguiente deterioro de la calidad atmosférica asociada, tanto por el incremento de los gases de combustión procedentes de los vehículos como por incremento de los niveles acústicos ocasionado por el tráfico creciente. Sin embargo, en la dilatada vigencia del Plan se prevé el aumento de cuota de vehículos que no usan combustibles fósiles, así como la obtención de electricidad de fuentes renovables.

Por lo demás, la aplicación del PGM apenas supone un incremento en la emisión de contaminantes, contemplando el plan necesidad de adecuación de la calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores a lo establecido en la normativa sectorial existente.

En la fase de construcción derivado de la ejecución del plan puede incrementarse temporalmente el nivel de ruidos y emisiones gaseosas cuyo origen es la maquinaria de obra pública que será necesaria emplear. Por el tipo de desarrollos proyectados no se empleará maquinaria pesada o especial, por lo que este incremento de las emisiones gases y de partículas de combustión de motores debe esperarse en valores normales. Una vez concluidas estos efectos desaparecen. La emisión de polvo y partículas producida por el movimiento de tierras puede ser la afección atmosférica más importante durante esta fase.

En cuanto a la contaminación lumínica, la normativa del plan establece el tipo de luminarias a emplear en los nuevos desarrollos como medida paliativa de dicha contaminación y de cara a una mayor eficiencia energética.

Por otra parte, la *Ley 21/2013*, contempla en su Anexo IV, donde específica el contenido mínimo del Estudio Ambiental Estratégico, y en concreto dentro del apartado de valoración de los probables efectos significativos, que el Plan o Programa deberá recoger su afección sobre el cambio climático y en particular una estimación de la Huella de Carbono asociada al Plan. No obstante, hay que señalar que aún no existe una metodología consensuada para el cálculo de la huella de carbono asociada a Planes Generales Municipales, como en este caso.

Las metodologías que se van desarrollando se basan en el modelo de ocupación del suelo, lo que implica adscribir todo el terreno del término municipal a alguna de las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico) y tiene un efecto evidente sobre la huella de carbono al identificar los terrenos en los que el municipio crecerá generando emisiones y, de forma complementaria, los terrenos que quedan excluidos de la urbanización (potencialmente aptos para fijar las emisiones).

Este modelo de ocupación guarda relación con las condiciones de gestión puesto que entre ellas se incluyen las exigencias bajo las que los terrenos aptos para el crecimiento son desarrollados e identifican a los responsables de llevar a cabo este desarrollo (ámbitos o sectores urbanísticos).

En este sentido, hay que señalar que el Plan General Municipal tendrá un efecto moderado en la huella ecológica, dado que el crecimiento urbanístico queda acotado a terrenos sin elementos naturales destacables. Al localizarse todos los nuevos desarrollos sobre áreas próximas al núcleo urbano o infraestructuras viarias, en general puede afirmarse que la incidencia sobre el funcionamiento ecosistémico del entorno no es relevante, máxime si se considera la extensión del territorio protegido como suelo rústico y la dimensión y tipo de los nuevos desarrollos propuestos.

6.3 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Los nuevos desarrollos destinados a viviendas e instalaciones dotacionales, así como las nuevas actividades industriales que se instalen como consecuencia del desarrollo del Plan requerirán de un abastecimiento suficiente y de calidad de agua.

De este modo, el incremento de consumo de agua supondrá una afección sobre el medio hídrico, siendo necesaria una gestión eficiente de este recurso de manera que se garantice abastecimiento sin poner en entredicho los recursos de este territorio.

Por su parte, también estos nuevos usos generarán unas aguas residuales que deberán ser debidamente tratadas para evitar la contaminación de los importantes cauces que discurren por la comarca.

En base a lo señalado se comprueba una potencial afección sobre los recursos hídricos de este entorno, tanto por la detracción de caudal necesaria para el abastecimiento como por la potencial contaminación de los recursos hídricos como consecuencia de una depuración inadecuada de las aguas residuales.

6.4 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LA BIODIVERSIDAD Y EL PATRIMONIO NATURAL

En lo que respecta a la fauna, las especies de mayor interés se han identificado en los espacios naturales protegidos o de interés, tales como ZEC, donde se prohibirán usos incompatibles con la preservación de la flora y la fauna. Además se han tomado en consideración las medidas previstas en los planes de conservación y de recuperación de las especies de fauna protegidas presentes en el término municipal.

Si bien en los sectores de nuevo desarrollo urbano, la vegetación existente desaparecerá, de la aplicación y desarrollo del plan no se estima ninguna afección negativa significativa sobre la vegetación, al situarse los nuevos crecimientos exclusivamente sobre terrenos del entorno del núcleo urbano, que no albergan ninguna especie de flora protegida.

La incidencia ambiental sobre la vegetación se considera baja, al quedar todos los espacios incluidos en Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, zonas con especial valor ecológico y ambiental y los hábitats de interés comunitario del término protegidas bajo una categoría de suelo rústico. Se considera un efecto positivo de la redacción del Plan General la inclusión de estos terrenos dentro de una categoría específica de Suelo Rústico de Protección por Valores Naturales, pues ello ayudará a la preservación de estos terrenos frente a cualquier tipo de afección negativa.

6.5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL PAISAJE

Se ha evitado en la medida de lo posible la afección a paisajes con interés especial, quedando reducida la ocupación de estas áreas que, por sus valores naturales, han sido designadas dentro de alguna de las categorías de protección referidas.

Por otra parte, la afección negativa sobre el paisaje es minimizada con la incorporación, desde la normativa urbanística de medidas que deberán contemplar los nuevos crecimientos para su integración en la escena urbana y respeto a las tipologías tradicionales (alturas, volúmenes, materiales, etc.).

6.6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS Y LOS RIESGOS EN LA SALUD HUMANA

El Plan General pretende elevar la calidad urbanística y medioambiental del entorno, mejorando las condiciones de vida de sus habitantes, evitando riesgos naturales, tecnológicos y para la salud. De la ejecución del Plan General y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

Del desarrollo del Plan General, y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden riesgos de contaminación de suelos.

No obstante, durante la fase de ejecución de las posibles obras que se deriven de él se producirán afecciones de carácter negativo sobre la población, a corto plazo y temporal, como consecuencia de las emisiones de ruidos y partículas. En todo caso, la temporalidad y

reversibilidad de estas afecciones, unida a una baja incidencia de las mismas permite calificar el impacto como compatible.

En cuanto al riesgo de inundación, el plan establece 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 intenta que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto. Los nuevos ámbitos no afectan por tanto a cauces superficiales.

6.7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El Plan General no conlleva afecciones negativas al patrimonio histórico-cultural o arqueológico, quedando los yacimientos bajo el ámbito de "Afección por presencia de Yacimientos Arqueológicos".

En la normativa del Plan General se establece la protección del patrimonio arquitectónico, histórico-artístico y arqueológico del núcleo urbano y su término municipal, recogiéndose desde el plan los Catálogos de elementos integrantes del Patrimonio Arquitectónico y del Patrimonio Arqueológico con fichas individualizadas de cada uno de ellos, así como su normativa de protección para garantizar su conservación.

Cabe recordar que no existen vías pecuarias catalogadas dentro del término municipal.

6.8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS RESIDUOS

Los residuos sólidos asimilables a urbanos y la recogida selectiva de residuos están contemplados en la normativa urbanística, de acuerdo con las normas específicas de la legislación autonómica y municipal.

6.9 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS

El Plan General no conlleva afecciones sobre las infraestructuras existentes en el municipio, considerándose éstas suficientes para cubrir las nuevas demandas, salvo en cuanto a los nuevos viarios que se proponen para ordenar y estructurar los nuevos crecimientos.

Ninguna de estas actuaciones conlleva afecciones ambientales significativas sobre elementos de interés ambiental.

6.10 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Los efectos socioeconómicos derivados de la ejecución del Plan General pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos de dicho Plan la dinamización económica del municipio.

7. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

En el presente apartado se presentan las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del Plan General.

7.1 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS SOBRE LA BIODIVERSIDAD Y DEL PATRIMONIO NATURAL

Una vez determinada la previsión de las alteraciones, y a la hora de establecer acciones de seguimiento y control, es necesario considerar las medidas preventivas y correctoras precisas para minimizar el impacto correspondiente.

La introducción de las medidas preventivas y/o correctoras permite eliminar y/o minimizar los impactos ambientales que pueda originar el planeamiento en las distintas fases, tanto en la de ejecución como en la de asentamiento.

Las medidas correctoras enunciadas a continuación están enfocadas a lograr alguno de los siguientes aspectos:

- Suprimir o eliminar la alteración sobre el medio ambiente.
- Reducir o atenuar los efectos ambientales negativos, limitando la intensidad de la acción que los provoca.
- Corregir el impacto, en la medida de lo posible, con medidas de restauración o con actuaciones de la misma naturaleza de modo que se consiga el efecto contrario a la acción emprendida.

Un aspecto importante dentro de las medidas correctoras es que los efectos sobre el medio pueden reducirse considerablemente si durante la fase de ejecución se tiene una cierta sensibilidad ambiental, de modo que se eviten, en lo posible, destrucciones de vegetación innecesaria, vertidos accidentales cuya probabilidad puede verse reducida con un manejo cuidadoso.

Las medidas propuestas van dirigidas a reducir aquellos impactos significativos que la actividad genera. Es por ello que algunas medidas serán específicas y otras genéricas.

Hay que tener en cuenta los criterios establecidos en los objetivos ambientales planteados en el presente Estudio, que por sí mismo son medias correctoras y protectoras.

7.2 MEDIDAS APLICABLES DURANTE LA FASE DE ASENTAMIENTO

7.2.1 Medidas para aumentar la eficiencia en el uso de recursos hídricos

- El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora prevista. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificándose los consumos según los nuevos usos que se contemplen.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de 9 l/min o 5 atm de presión.
- Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones propias de dicho clima.
- En las zonas verdes se estudiará el riego con agua reciclada y previa justificación de que habrá agua necesaria para ello.
- Para las aguas recicladas se deberán contar con los preceptivos permisos.

7.2.2 Medidas sobre la gestión de los residuos sólidos urbanos

- El articulado se ha impuestos el cumplimiento del *PIREX* en la gestión de los residuos generados en el municipio, constatando la presencia de un punto limpio
- A los nuevos suelos urbanos se le dotará de los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos por gestor autorizado.
- En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de la recogida selectiva.

Esto se ha indicado explícitamente en el Articulado de las Normas Urbanísticas.

7.2.3 Medidas sobre cambio climático

- Se ha permitido en Suelo Rústico la inserción de instalaciones de energías renovables en lo que no prohíbe por otro lado la normativa medioambiental.
- Fomentar el uso de energías renovables.

- Las edificaciones cumplirán con lo establecido en CTE sobre ahorro energético.
- El alumbrado se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, buscando la minimización de la potencia instalada. Sobre el alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se usarán criterios que favorezcan el ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual.
- Iluminación de espacios públicos a través del uso de farolas alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre los mismos y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo.
- Disminuir el consumo energético e indirectamente el consumo de combustibles emisores de CO_2, NO_X y SO_2 y otras partículas.
- Protección del medio ambiente nocturno, disminuyendo la perturbación de los hábitats naturales debido a un exceso de luminosidad.
- Se utilizarán lámparas de vapor de sodio, preferentemente de baja presión, en alumbrado público, siendo ésta menos contaminantes. Estas medidas van encaminadas a evitar la contaminación lumínica.
- Luminarias de uso vial, % FHS <0,2.
- Luminarias de uso peatonal, % FHS <1,5.
- Instalación sin inclinación de las luminarias, especialmente a considerar en las de vidrio curvo o con cierres transparentes abombados.
- Las luminarias con %FHS que superen el 1,5 % hasta el 2% podrán instalarse sólo en zonas apantalladas por edificación. La altura de los báculos que las sustenten en ningún caso excederá la de los edificios a fin de que éstos actúen como pantalla.

Esto se ha indicado explícitamente en el Articulado de las Normas Urbanísticas.

7.2.4 Medidas en el ámbito del urbanismo

- No existe riesgo apreciable de vaciamiento del centro en habitantes y aumento del extrarradio, por la propia entidad del municipio: pocos habitantes, y núcleo urbano amplio y funcional que no presenta problemas para su habitabilidad ni accesibilidad.
- En los nuevos desarrollos urbanísticos se han cumplidos los estándares de calidad y cohesión urbana establecidos en *LOTUS* y modificación así como reglamentariamente.
- Existen zonas verdes como amortiguador del desarrollo urbanístico, si bien el municipio es pequeño y está rodeado de terreno rústico que atenúa cualquier actuación.
- Se ha creado un catálogo, para preservar el patrimonio histórico-cultural y arqueológico del término municipal.
- En la población diseminada, de modo especial, se propone contrarrestar los efectos contaminantes de los transportes privados mediante unos valores elevados de autosostenibilidad de las viviendas, favoreciendo las de clasificación energética A y consumo energético casi nulo.

7.2.5 Medidas en el ámbito de la ordenación del territorio

- El suelo que sea transformado de rústico a urbanizable será el preciso para satisfacer las necesidades que los justifiquen y deberá plantearse, siempre que sea posible, colindante con el núcleo urbano, evitando zonas afectadas por Espacios Naturales Protegidos, Hábitats Naturales de Interés o legislación sectorial específica.
- La ordenación del Suelo Rústico debe realizarse atendiendo a las características del medio, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada uso.
- La clasificación del Suelo Rústico debe realizarse en base a los tipos de Suelo establecidos en el *Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.*

  · Suelo rústico protegido: 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.

    a) Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico (SRPN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.

    b) Suelo rústico protegido de valor paisajístico (SRPP): áreas con valores paisajísticos identificados.

    c) Suelo rústico protegido de valor cultural (SRPC): áreas con valores antropológicos, históricos, patrimoniales, culturales o análogos.

    d) Suelo rústico protegido de valor productivo (SRPA): áreas de alto valor agrícola, agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

  · Suelo rústico restringido: 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.

    a) Suelo rústico restringido de riesgos naturales (SRRRN): áreas afectadas por riesgos naturales hidrológicos, geológicos, o biológicos, en las que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

    b) Suelo rústico restringido de riesgos derivados de actividades humanas (SRRAH): áreas afectadas por riesgos derivados de actividades humanas contaminantes, insalubres o peligrosas en la que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

  · Suelo rústico de 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 por sus valores antropológicos, sociales, culturales, etnográficos y otros análogos.

  - Suelo rústico genérico: áreas de suelo rústico en las que no concurran las circunstancias mencionadas anteriormente.

- En cada uno de los tipos de Suelo Rústico planteados se adecuará el régimen de usos a sus características, tendrán de forma general un uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y se mantendrá su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, contaminación y para la seguridad o salud públicas.
- Los suelos deben protegerse frente a la erosión y la contaminación.
- La planificación debe fomentar el mantenimiento de las vaguadas naturales y, en general, de las características topográficas más relevantes del territorio.
- A efectos de ordenación del territorio, el Plan General Municipal de Guareña deberá cumplir con la regulación señalada en la zonificación, régimen de usos, elementos y parámetros señalados por el: Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cornalvo y los Planes de Gestión: (PG-28) declarados en casco urbano por la presencia de cernícalo primilla; Plan de Gestión de la ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange (PG-64); Plan de Gestión de la ZEC Río Guadiana Alto-Zújar. (PG-49); Plan de Gestión de la ZEC Río Guadámez. (PG-48)
- Las condiciones de intervención definidas para el Suelo Rústico de Protección Natural (SNU-PN) han de recoger explícitamente (o en el apartado que corresponda) que las actividades y usos deberán cumplir la normativa vigente en materia ambiental, debiendo quedar claro al menos que:
  - Todas las actividades permitidas deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes (espacios, hábitats y especies protegidas), no suponiendo su alteración, degradación o deterioro de los mismos.
  - Los usos y actuaciones deberán ser compatibles igualmente con los planes de recuperación y conservación del hábitat y/o especies presentes.
  - Cualquier plan, programa, proyecto, obra y actividad que genere impactos en el medio ambiente y se contemple en alguno de los diferentes anexos de la *Ley*
  - *16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, quedará sometido al procedimiento en que esta se defina, debiendo contar con el preceptivo Informe de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental o autorización correspondiente.
  - De forma general, precisarán de Informe de no afección a los valores ambiéntales presentes en el ámbito de actuación del Plan e incluidos en las *Directivas 92/43/CEE y Directiva 2009/147/CE* todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas). El promotor del proyecto/actuación deberá remitir copia del proyecto de la actividad para que la Dirección General de Medio Ambiente emita el correspondiente Informe de Afección. La regulación

específica de la figura del Informe de Afección se define en el Capítulo II del *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*, donde se establece, entre otras, el procedimiento de solicitud del mismo o los planes, programas y proyectos que están sometidos a aquel.

· Para cualquier actividad que se proponga en zonas ambientalmente destacadas en el presente informe, así como en los hábitats catalogados e inventariados (*Directiva 92/43/CEE*), deben contar con un informe de afección favorable por parte del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, según se establece en el artículo 56 Quater de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que modifica la *Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y espacios naturales de Extremadura*, al igual que las actividades dentro de la Red Natura 2000.

- Se incorporarán al PGM las determinaciones finales impuestas en la memoria ambiental de la Modificación Puntual 1/2013 de las NN.SS. de Guareña, entre las que destaca que el uso hotelero se permitirá en las zonas propuestas, siempre y cuando la cota no supere los 600 metros de altitud sobre el nivel del mar y que las construcciones no superen una planta.
- El planeamiento prevé el crecimiento urbanístico en zonas próximas a cauces públicos permanentes o estacionales, por lo que se atenderá a lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Cualquier actividad que se pretenda instalar se encuentre instalado deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

7.2.6 Medidas en el ámbito de la edificación

- Se ha justificado la demanda de los recursos y las instalaciones proyectadas.
- Se ha respetado en la medida de lo posible la arquitectura tradicional y peculiar del municipio, sobre todo en el núcleo ya consolidado, en lo que tienen de muestra de la propia identidad y suponen un aprovechamiento cabal de los recursos materiales y energéticos. Sin embargo, no se prohíben tipologías modernas que contengan valores apreciables.
- En cuanto a la eficiencia energética el Plan General no establece medidas concretas, pues se está a la espera de la trasposición de las directivas europeas y tratados internacionales sobre la eficiencia energética y contribución de la edificación al cambio climático y a la concreción que de ello haga la legislación española.

7.2.7 Medidas para la protección de infraestructuras

- Todos los terrenos y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, estarán incluidos en el ámbito de “Afección por la presencia de Carreteras Estatales”, “Afección por la presencia de Carreteras Autonómicas y Provinciales” y “Afección por la presencia de Vías Férreas”.

- Las necesidades de cementerio y la previsión del mismo para la duración del Plan han sido explicadas en la Memoria justificativa.

7.2.8 Medidas en el ámbito socioeconómico

- El planeamiento urbanístico debe suponer un desarrollo urbano equilibrado y económicamente sostenible.
- El planeamiento urbanístico debe favorecer la participación y la cohesión social.
- Todos los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y cinegético deban protegerse, han sido clasificados como Suelo Rústico Protegido.

7.3 VALORACIÓN DESPUÉS DE APLICAR LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

Con la aplicación de las medidas correctoras y protectoras, se acentuaría el efecto beneficioso del *Plan General* y se reduciría considerablemente los impactos de aquellas acciones que provoquen alteraciones.

Con todo ello se puede concluir que el *Plan General Municipal* es compatible con el medio ambiente que lo soporta, como expone el estudio realizado en el presente Estudio Ambiental Estratégico.

8. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS

La alternativa 1 y la 2 se consideran razonables y ambientalmente viables, cada una según su propio modelo presentado, pues con una adecuada evaluación ambas podrían haber aportado una ordenación del Término Municipal que cumpliese con los requisitos del Documento de Alcance y la normativa vigente.

Ahora bien, la alternativa 1 es el avance aprobado en 2022, mientras que la segunda alternativa se introdujo como mejora y desarrollo de la primera, con lo que se puede adelantar que la alternativa seleccionada será la segunda.

8.1 COMPARACIÓN, VALORACIÓN Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

La valoración de las tres alternativas planteadas (0, 1 y 2) se efectúa en base a su contribución al desarrollo sostenible.

Se consideran los tres pilares fundamentales de la sostenibilidad, valorando la capacidad de cada alternativa para garantizar la protección del medio ambiente, el desarrollo económico de la población y la promoción de la calidad de vida de la población.

En ese sentido, los aspectos determinantes para la valoración que se ha plasmado en la tabla han sido:

1. La alternativa 2 dedica 1,88% más de terrenos al suelo rústico protegido de valores naturales (21,60%) que la alternativa 1 (19,72%), lo que redundaría en una mayor protección del medio ambiente.

2. Se asume el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cornalvo y los Planes de Gestión de los Espacios incluidos en la Red Natura, que no se había tenido en cuenta en el avance.

En la tabla siguiente, se valoran del 1 al 3 las alternativas 0, 1 y 2, puntuando la más beneficiosa con un 3 y la menos beneficiosa con un 1.

CÓDIGO	**PILAR DE SOSTENIBILIDAD**			
	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	**ALTERNATIVA "0"**	**ALTERNATIVA 1**	**ALTERNATIVA 2**
1	Garantizar la protección y conservación de zonas con valores ambientales sobresalientes, red Natura y Hábitat	1	2	3
2	Optimizar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales	1	2	3
3	Protección de zonas con valores productores de biocapacidad para contrarrestar el posible exceso de huella ecológica de la actividad humana	1	2	3
4	Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, contaminación y para la seguridad o salud públicas	1	2	3

5	Aprovechar los valores, tradiciones y recursos de forma óptima, garantizando la mejor calidad de vida posible y evitando el desgaste y el abuso de sus recursos	1	3	3
6	Contribución a la lucha contra el cambio climático a través de la promoción de instalaciones de energía renovable	2	3	3
7	Potenciar la ordenación del paisaje de forma que generen perspectivas armónicas y atractivas para el turismo	1	3	3
	SUBTOTAL	**8**	**17**	**21**
	DESARROLLO ECONÓMICO DE LA POBLACIÓN			
1	Aumentar, diversificar y mejorar la oferta turística mediante el logro de una mayor diversidad paisajística y valores arqueológicos atractivos para el turismo rural.	1	2	2
2	Creación de suelo urbanizable industrial como estrategia para evitar la aparición de industria dispersa en el suelo rústico	1	3	3
3	Promover instalaciones de producción de energías renovables como fuente de ingresos y de empleos	1	3	3
	SUBTOTAL	**3**	**8**	**8**
	FOMENTO DE CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN			
1	Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como arquitectónico y etnográfico en el núcleo urbano	1	3	3
2	Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como arquitectónico y etnográfico en el suelo no urbanizable	1	3	3
3	Ordenación de los usos fuera de los suelos expuestos a riesgos naturales y tecnológicos	1	2	3
4	Conservación y puesta en valor del patrimonio natural para su disfrute por los habitantes	1	2	3
5	Subordinar los usos del suelo al interés general	1	2	3
	SUBTOTAL	**5**	**12**	**15**

Los criterios de valoración de las alternativas a través de dichos elementos se basan en los regímenes de usos considerados en cada opción. De esta forma, se ha evaluado de forma conjunta el régimen de usos de cada una de las alternativas, que obtienen una puntuación entre 1 y 3 según se adecuen a los objetivos reflejados en la Tabla 1. Una puntación de 1 significa que es la opción que menos favorece el logro del objetivo, en tanto que el 3 implica que es la alternativa que mejor contribuye al objetivo; la valoración igual a 2 sitúa la alternativa en una situación intermedia.

El sumatorio de las calificaciones obtenidas por cada una de las alternativas pone de manifiesto la idoneidad de cada una de dichas alternativas en materia de protección del medio ambiente, del desarrollo económico de la población y de la calidad de vida; este sumatorio supone el elemento clave de la valoración.

Globalmente considerado, la Alternativa 2 es la que resulta más conveniente para el desarrollo sostenible, dado que la evaluación le otorga una valoración más favorable.

9. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

9.1 INTRODUCCIÓN

El artículo 15 de la *Ley 9/2006* dice "Los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. El órgano ambiental correspondiente participará en el seguimiento de dichos planes o programas".

Por lo tanto en el presente punto se lleva a cabo el establecimiento de los indicadores específicos en función de cada objetivo ambiental planteado, para hacer posible el seguimiento y evaluación de la aplicación de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente informe. Es por ello que el objetivo es definir un sistema de seguimiento capaz de elaborar una serie de indicadores de sostenibilidad que evalúen el estado del proceso en las áreas de aplicación.

9.2 OBJETO DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO

Las medidas de seguimiento tienen por objeto proporcionar un instrumento eficaz de análisis y diagnóstico cuya aplicación resulte sencilla, ofrecer a los agentes implicados una información completa y comprensible de las situación de los procesos de sostenibilidad así como sus efectos posibles disfunciones, y comprobar el cumplimiento de las determinación, previsiones y objetivos del *Plan General Municipal*, además valorar las desviaciones y disconformidades que se produzcan.

Así, a través del sistema de indicadores se llevará a cabo la comprobación del cumplimiento de las medidas, y con el Informe de Seguimiento se realizarán las valoraciones pertinentes de las desviaciones y propuestas de ajuste. Los indicadores ambientales servirán además para mejorar la información, base de datos y estadísticas que permitirán conocer la evolución a lo largo de la aplicación del Plan.

9.2.1 INDICADORES DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

9.2.2 Indicadores de los objetivos en el ámbito del urbanismo.

- Superficie total del núcleo urbano/superficie total del término municipal
- Intensidad de uso (número de viviendas/suelo urbanizable)
- Áreas verdes y espacios abiertos / superficie urbana.
- Número de viviendas con alguna instalación para la generación de energía a partir de fuentes renovables.

9.2.3 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la ordenación del territorio.

- Superficie de suelo sometido a un cambio de uso.
- Superficie de suelo urbano por habitante para los diferentes usos (residencial, industrial y otros usos).
- Superficie de suelo rústico protegido por habitante, diferenciando variedad específica (natural, ambiental, estructural y de infraestructuras y equipamientos).
- Superficie de suelo rústico genérico/superficie suelo no urbano total.
- Superficie de zonas degradadas.
- Superficie de emplazamientos con suelos potencialmente contaminados, caracterizados y recuperados.

9.2.4 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la movilidad.

- Nº de vehículos por habitante.
- Nº de plazas de aparcamiento en superficie por habitante.
- Superficie del municipio dedicada a infraestructuras de transporte.
- Distancia media por habitante (km/hab/día).
- Superficie de carril bici y porcentaje/superficie dedicada a infraestructuras de transporte.
- Superficie de uso peatonal, y porcentaje/superficie dedicada a infraestructuras de transporte.
- Superficie de uso de transporte público, y porcentaje/superficie dedicada a infraestructuras de transporte.

9.2.5 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.

- Superficie del término municipal ocupados por áreas protegidas (Espacios Naturales Protegidos, y Red Ecológica Natura 2000).
- Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el Plan.
- Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados.

9.2.6 Indicadores de los objetivos en el ámbito del patrimonio cultural.

- Nº de elementos del patrimonio histórico, artístico a conservar y puesta en valor.
- Nº de edificios, monumentos u otros elementos de interés local catalogados y protegidos.

- Número de edificios protegidos.
- Nº de itinerarios turísticos /históricos urbanos.
- Longitud de vías pecuarias deslindadas

9.2.7 Indicadores de los objetivos en el ámbito del paisaje.

- Número de acciones de integración paisajística.
- Superficie de zonas verde/habitante.
- Superficie de zonas verdes con especies autóctonas.
- Superficie de zonas verdes diseñadas con técnicas de xerojardinería.
- Superficie de parques periurbanos.
- Inversión municipal en mejora del paisaje.
- Superficie protegida por razones de interés paisajístico.

9.2.8 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la hidrología e hidrogeología

- Consumo urbano de agua (por uso y por habitante y día)
- Consumo de aguas subterráneas sobre el total del consumo (%).
- Pérdidas en la canalización y distribución de agua urbana (%).
- Aguas residuales tratadas (%).
- Agua reciclada o reutilizada, para riego (%).
- Viviendas conectadas a depuradoras (%).
- Porcentaje de red separativa respecto a la red.
- Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.
- Superficie urbana en zonas inundables.

9.2.9 Indicadores de los objetivos en el ámbito del cambio climático.

- Número de días en que se han superado alguno de los niveles de contaminantes atmosféricos medidos relacionados con el cambio climático (Red REPICA).
- Porcentaje de energías renovables utilizadas en instalaciones municipales.
- Potencia instalada de energías renovables en instalaciones municipales.
- Ahorro energético debido al uso de energías renovables.
- Porcentaje de viviendas con instalaciones solares térmicas.
- Nº de actuaciones sobre eficiencia energética llevadas a cabo en el municipio.

- % Vehículos Euro1, Euro2, Euro3, Euro 4, Euro 5 y Euro 6.

9.2.10 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la economía circular

- Nº de actuaciones municipales en las cuales se han reutilizado residuos o ciertas partes de los mismos.
- Nº de proyectos que incluyen el uso de material reciclado en su ejecución.
- Nº de edificios rehabilitados y nº de edificios de nueva construcción.
- Volumen de aguas reutilizadas
- Nº de zonas de uso global industrial.
- Nº de edificios con ecodiseño.
- % de zonas verdes provistas de vegetación autóctona o ahorradora de agua.

9.2.11 Indicadores de los objetivos en el ámbito de la gestión de residuos.

- Generación de residuos urbanos (Kg/hab y año).
- Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año).
- Tasa de recogida y reciclaje de vidrio (%).
- Tasa de recogida y reciclaje de papel-cartón (%).
- Tasa de recogida de envases ligeros y residuos de envases (toneladas/año).
- Nº de contenedores disponibles por cada 100 habitantes y por cada tipo de residuo.
- Porcentaje de los residuos de construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan.

9.2.12 Indicadores de los objetivos en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos en la salud humana.

- Superficie y población afectada por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal), desglosada por tipologías de riesgo y clasificación del suelo (% suelo urbano, % suelo urbanizable, % suelo rústico).
- Porcentaje de población expuesta a niveles sonoros superiores a los establecidos por la legislación de ruidos.
- Porcentaje de población que reside en zonas sujetas a niveles de contaminación por PM10 superiores a los definidos en la ley.
- Número de no conformidades con la reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento de agua para consumo urbano.
- Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto del total cubierto por la red de alumbrado público.

- Porcentaje de población expuesta a niveles de ruido superiores a los umbrales establecidos por la normativa vigente.
- Número de denuncias o sanciones debidas al ruido.

9.3 APLICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

En esta fase se aplicarán los indicadores de seguimiento ambiental, seleccionados y concretados.

Existen indicadores que actualmente no pueden ser calculados pero servirán de punto de punto de partida de los informes de seguimiento.

9.4 INFORME DE SEGUIMIENTO

Se deberán realizar informes de seguimiento periódicos, lo deseable sería un informe de seguimiento anual, en los que se comprueba el cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos del *Plan General Municipal* en base a los indicadores, dónde se valoraran las posibles deficiencias y problemáticas detectadas y donde se elaborarán las propuestas correspondientes para resolverlos, que pueden derivar, en su caso, en una modificación o revisión del propio *Plan General Municipal*.

Se tendrá que determinar, en la memoria ambiental, quién es el organismo o entidad encargada de realizar los informes de seguimientos y quién será la administración encargada de la verificación de los mismos.

9.5 ACTUALIZACIONES Y REVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Una revisión de un *Plan General Municipal* consiste en una serie de cambios significativos en su organización o en las medidas propuestas de actuación. Esta revisión debe llevarse a cabo en el caso de que se produzca una desviación sustancial en la consecución de los objetivos planteados por dicho Plan.

En contraposición, una actualización del *Plan General Municipal* consiste en la adaptación de aspectos muy concretos a las circunstancias de un momento determinado, o la introducción de retoques que no afectan a los objetivos básicos. La actualización del *Plan General Municipal* debe ser un proceso continuo derivado de los resultados obtenidos por el sistema de seguimiento propuesto, al menos en las circunstancias siguientes:

- Cambios no significativos en el sistema de organización y seguimiento.
- Cambios no significativos en el sistema de indicadores, umbrales y medidas.
- Correcciones de errores o mejoras muy concretas del propio *Plan General Municipal*.

9.6 COHERENCIA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO

Los objetivos básicos del seguimiento del plan son:

1. La comprobación del cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos.
2. La valoración de las posibles desviaciones y la elaboración de las propuestas de ajustes pertinentes.

Al primer objetivo responde el sistema de indicadores, de manera que se dispone de información relevante sobre el cumplimiento y efectos del *Plan General Municipal*, así como se alerta sobre los principales incumplimientos.

Al segundo objetivo responden el Informe de Seguimiento, donde se valoran las desviaciones y se elaboran propuestas para la corrección de estas, así como las condiciones fijadas para la actualización y revisión del Plan.

Se asegura la coherencia del sistema de seguimiento ya que éste deriva directamente de las directrices de protección, así como de las prioridades y problema del territorio (diagnóstico previo). Por otro lado, se ha valorados de forma positiva la coherencia de las medidas con el diagnóstico y los objetivos, y la coherencias de estos con las directrices de protección.

10. RESUMEN NO TÉCNICO DE TODO EL DOCUMENTO

El estudio ambiental estratégico es un documento elaborado por el promotor (Ayuntamiento) que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa[11].

Para la consecución de estos fines, se basa en el conocimiento del medio, así como de las acciones técnicas de las que este Plan General es marco, de las interrelaciones existentes entre el medio y dichas acciones y de la metodología más adecuada.

10.1 ESBOZO DEL CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Para la adecuada integración de los aspectos ambientales en el *Plan General de Guareña* se establece una serie de criterios estratégicos y principios de sostenibilidad que se tendrán en cuenta para que los efectos sobre el medio ambiente del Plan se reduzcan al mínimo.

El Plan General Municipal estaría conformado por los siguientes documentos, de carácter estructural y detallado y cuyo contenido sería el siguiente:

Plan General Estructural:

- Memoria informativa, de análisis y diagnóstico.
- Memoria de Ordenación.
- Evaluación Ambiental.
- Normativa (Texto articulado).
- Documentación gráfica.

Plan General Detallado:

- Memoria justificativa.
- Normativa (Texto articulado).
- Evaluación de la sostenibilidad económica.
- Documentación gráfica.

En lo referente a las **alternativas viables** se han tenido en cuenta las siguientes:

Alternativa 0

La alternativa 0 es la no redacción del Plan General Municipal de Guareña, con lo cual seguiría siendo son Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva el 28 de junio de 2000, (DOE 29 de marzo de 2001).

[11] Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Artículo 3. Definiciones

Alternativa 1 (AVANCE)

Es la redacción del Plan General Municipal de Guareña, adecuándolo a lo establecido a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. El Plan General Municipal, en su fase de Avance, establece las siguientes categorías de suelo:

SUELO URBANO

Núcleo urbano de Guareña:

- ✓ SECTORIZACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN SUELO URBANO.

En este apartado se expone y justifica la delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

Una vez que quedó establecida la clasificación en el apartado correspondiente, procede ahora mostrar agrupados por zonas los sectores en que se ha propuesto estructurar las transformaciones urbanísticas del suelo urbano.

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)
POLÍGONO INDUSTRIAL	SU-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA	SIMPLIFICADA	6.992,75
	SU-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	13.301,90
	SU-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	5.052,77
	SU-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	3.082,72
	SU-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	7.996,15
ZONA DEL SILO	SU-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA	SISTEMÁTICA	8.325,38
	SU-2.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	7.401,15
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	20.936,73
	SU-3.2	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	21.059,89
	SU-3.3	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	31.577,43
	SU-3.4	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	5.946,90
	SU-3.5	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	12.812,17
	SU-3.6	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	20.823,05
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	1.420,58
	SU-4.2	RESIDENCIAL	REFORMA	SIMPLIFICADA	3.112,12
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.1	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	13.591,94
	SU-5.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	5.481,18
ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	SU-6.1	RESIDENCIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	9.257,08
ZONA CARRETERA A MANCHITA	SU-7.1	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	6.279,04
	SU-7.2	INDUSTRIAL	REFORMA	SISTEMÁTICA	19.207,48

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)
ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	**SU-8.1**	**RESIDENCIAL**	**REFORMA**	**SIMPLIFICADA**	**3.790,70**
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	**TOTAL**				**227.449,12**

Núcleo urbano de Torrefresneda

Integran el suelo urbano del núcleo de Torrefresneda los terrenos que se pueden encuadrar en alguno de los siguientes casos:

a) Terrenos integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

1. Para identificar el suelo urbano perteneciente a este supuesto se ha estudiado todo aquel que ya había sido clasificado como tal por el planeamiento anterior (NNSS).
2. De estos se han seleccionado todos aquellos que no estaban incluidos en ninguna Unidad de Ejecución.
3. Para todo este suelo se han cotejado los planos de información referidos a las instalaciones urbanas. Se ha comprobado que estaban efectivamente servidos por las redes municipales.

b) Terrenos integrados en la trama urbana **careciendo** de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

c) Terrenos que están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

SUELO URBANIZABLE

Guareña

- ***ZONA 01***: CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE EL POLÍGONO LA ALBERQUILLA Y LA CARRETERA EX – 105
- ***ZONA 2:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL NORDESTE DE LA CARRETERA EX - 105
- ***ZONA 3:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES

- ***ZONA 4:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE LA PISTA ASFALTADA A VALDETORRES Y LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN
- ***ZONA 5:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA BA-043 O DE LA ESTACIÓN, Y LAS CARRETERAS EX – 105 Y EX – 307
- ***ZONA 6:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL ENTRE LA CARRETERA EX – 105 Y EL CAMINO A VILLAGONZALO
- ***ZONA 7:*** CRECIMIENTO DOTACIONAL ENTRE EL POLIDEPORTIVO Y LA CARRETERA EX – 338
- ***ZONA 8:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE CAMINO DE ZARZA Y ESTE DE LA CARRETERA A OLIVA DE MÉRIDA (EX – 338)
- ***ZONA 9:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRASPILAR
- ***ZONA 10:*** CRECIMIENTO RESIDENCIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE
- ***ZONA 11:*** CRECIMIENTO INDUSTRIAL AL SUR DE LA CALLE TRAS SAN ROQUE

✓ SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO			SUPERFICIE (m2)
ZONA 1	S-URBLE-1.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	32.513,94
	S-URBLE-1.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	5.193,14
	S-URBLE-1.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.215,88
	S-URBLE-1.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	4.195,11
	S-URBLE-1.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	42.692,37
	S-URBLE-1.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.565,56
	S-URBLE-1.7	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	31.570,63
	S-URBLE-1.8	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.450,51
	S-URBLE-1.9	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.500,09
	S-URBLE-1.10	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	9.486,82
ZONA 2	S-URBLE-2.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.490,18
	S-URBLE-2.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.794,80
	S-URBLE-2.3	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.684,55
	S-URBLE-2.4	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.664,91
	S-URBLE-2.5	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	17.631,69
	S-URBLE-2.6	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.425,04
ZONA 3	S-URBLE-3.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	14.782,66
	S-URBLE-3.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.361,44
	S-URBLE-3.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,83
	S-URBLE-3.4	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.638,42
ZONA 4	S-URBLE-4.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.565,11
	S-URBLE-4.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	21.714,26
	S-URBLE-4.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	23.308,03
ZONA 5	S-URBLE-5.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	39.603,02
	S-URBLE-5.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	25.270,94
ZONA 6	S-URBLE-6.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	61.321,40
ZONA 7	S-URBLE-7.1	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	20.136,07
	S-URBLE-7.2	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVO	SISTEMÁTICA	22.508,73

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO			SUPERFICIE (m2)
ZONA 8	S-URBLE-8.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	18.788,46
ZONA 9	S-URBLE-9.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	15.882,73
	S-URBLE-9.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	13.864,77
	S-URBLE-9.3	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	12.580,02
ZONA 10	S-URBLE-10.1	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.098,17
	S-URBLE-10.2	RESIDENCIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	8.115,20
ZONA 11	S-URBLE-11.1	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	7.159,36
	S-URBLE-11.2	INDUSTRIAL	NUEVO	SISTEMÁTICA	6.001,88
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE					**679.414,71**

Torrefresneda

- ***ZONA 1:*** CONTIGUO AL NÚCLEO RESIDENCIAL
- ***ZONA 2:*** AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA

SUELO URBANIZABLE TORREFRESNEDA	CÓDIGO	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.1	EN EJECUCIÓN	99.996,60
	S-URBLE-T-1.2		67.680,12
	S-URBLE-T-1.3		55.945,67
	S-URBLE-T-1.4		110.466,30
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.1		136500,02
	S-URBLE-T-2.2		164.401,46
TOTAL TRANFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE			634.990,17

SUELO RÚSTICO

1. El suelo rústico está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o urbanizable, por la presencia de las características o valores merecedores de protección que se determinan en los artículos siguientes o porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada.

2. En la categoría de suelo rústico protegido, que debe preservarse mediante la adopción de un régimen específico destinado a su conservación o mejora, se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico (SRPN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.

b) Suelo rústico protegido de valor paisajístico (SRPP): áreas con valores paisajísticos identificados.

c) Suelo rústico protegido de valor cultural (SRPC): áreas con valores antropológicos, históricos, patrimoniales, culturales o análogos.

d) Suelo rústico protegido de valor productivo (SRPPr): áreas de alto valor agrícola,

agroecológico, ganadero, forestal, u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

3. En la categoría de suelo rústico restringido se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico restringido de riesgos naturales (SRRRN): áreas afectadas por riesgos naturales hidrológicos, geológicos, o biológicos, en las que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

b) Suelo rústico restringido de riesgos derivados de actividades humanas (SRRAH): áreas afectadas por riesgos derivados de actividades humanas contaminantes, insalubres o peligrosas en la que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

4. Se adscribirán a la categoría de suelo rústico, que en cada caso corresponda, los conjuntos de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo rústico a que se refiere el artículo 80 del Reglamento.

A continuación, se muestra la tabla resumen con la clasificación y categorización del suelo urbano, urbanizable y rústico del Plan General Municipal de Guareña.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIES POR CLASES		SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR		SUPERFICIES POR SUBCATEG. DE SR		SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR	
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.508.782,05	1,05%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.597.091,67	98,36%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.520.101,18	72,75%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					47.026.634,64	19,72%		
	i) SRPN "EMBALSE DE CORNALVO"							1.950.141,26	0,82%
	ii) SRPN "RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN "SIERRAS"							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN "AGROFORESTAL"							38.899.274,98	16,31%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPPr "REGADÍO"							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,32	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO:			61.076.990,49	25,61%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,69	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.277,92	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					60.861.223,88	25,52%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		238.520.275,20	100,00%						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,64%						

Alternativa 2

La alternativa 2 es la que se tiene como evolución de la alternativa 1, sobre la que se hicieron modificaciones a raíz del intercambio informativo con el ayuntamiento y a raíz de la recepción del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental.

SUELO URBANO

Guareña

SUELO URBANO	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	10.227,92
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	11.800,84
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.294,11
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	6.144,16
ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	SU-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	7.996,15
ZONA EL SILO	SU-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	10.189,20
ZONA EL SILO	SU-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.454,10
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	14.127,89
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.579,43
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.350,35
ZONA CAMINO CEMENTERIO	SU-3.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.241,55
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	1.420,58
ZONA CARRETERA CRISTINA	SU-4.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	3.112,12
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	13.591,94
ZONA CALLE TRAS PILAR	SU-5.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	5.481,18
ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	SU-6.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	9.257,08
ZONA CARRETERA A MANCHITA	SU-7.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.279,04

	SU-7.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	19.207,48
ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	SU-8.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SIMPLIFICADA	3.790,70
TOTAL TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	TOTAL				178.545,82

SUELO URBANIZABLE

Guareña

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA 1	S-URBLE-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	32.513,94
ZONA 1	S-URBLE-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	5.193,14
ZONA 1	S-URBLE-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.215,88
ZONA 1	S-URBLE-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	4.195,11
ZONA 1	S-URBLE-1.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	42.692,37
ZONA 1	S-URBLE-1.6	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.565,56
ZONA 1	S-URBLE-1.7	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	31.570,63
ZONA 1	S-URBLE-1.8	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.450,51
ZONA 1	S-URBLE-1.9	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.500,09
ZONA 1	S-URBLE-1.10	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	9.486,82
ZONA 2	S-URBLE-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	25.490,18
ZONA 2	S-URBLE-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.794,80
ZONA 2	S-URBLE-2.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.684,55
ZONA 2	S-URBLE-2.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.664,91
ZONA 2	S-URBLE-2.5	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	17.631,69
ZONA 2	S-URBLE-2.6	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	15.425,04
ZONA 3	S-URBLE-3.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	14.782,66

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA 3	S-URBLE-3.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.361,44
ZONA 3	S-URBLE-3.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.638,83
ZONA 3	S-URBLE-3.4	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.638,42
ZONA 4	S-URBLE-4.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.565,11
ZONA 4	S-URBLE-4.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	21.714,26
ZONA 4	S-URBLE-4.3	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	23.308,03
ZONA 5	S-URBLE-5.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	39.603,02
ZONA 5	S-URBLE-5.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	25.270,94
ZONA 6	S-URBLE-6.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	61.321,40
ZONA 7	S-URBLE-7.1	DOTACIONAL PÚBLICO	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	20.136,07
ZONA 7	S-URBLE-7.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	22.508,73
ZONA 8	S-URBLE-8.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	18.788,46
ZONA 9	S-URBLE-9.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	15.882,73
ZONA 9	S-URBLE-9.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	13.864,77
ZONA 9	S-URBLE-9.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	12.580,02
ZONA 10	S-URBLE-10.1	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.098,17
ZONA 10	S-URBLE-10.2	RESIDENCIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	8.115,20
ZONA 11	S-URBLE-11.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	7.159,36
ZONA 11	S-URBLE-11.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	6.001,88
TOTAL SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					**679.414,71**

Torrefresneda

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	99.996,60
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	67.680,12
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.3	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	55.945,67
ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	S-URBLE-T-1.4	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	110.466,30
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	136500,02
ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	S-URBLE-T-2.2	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	164.401,46
TOTAL SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					**634.990,17**

Zona de la Estación

SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO	USO GLOBAL	REFORMA O NUEVA URBANIZACIÓN	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ZONA LA ESTACIÓN	S-URBLE-E-1.1	INDUSTRIAL	NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMÁTICA	99.996,60
Nota: a diferencia del Núcleo Guareña, este planeamiento en ejecución no permite la clasificación actual como suelo urbano, de modo que se incluye en el estudio del suelo urbanizable.					

A continuación, se muestra la tabla resumen con la clasificación y categorización del suelo urbano, urbanizable y rústico del Plan General Municipal de Guareña, según Alternativa 2.

TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA									
	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS / PORCENTAJES CON RESPECTO AL TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	**SUPERFICIES POR CLASES**	**%**	**SUPERFICIES POR CATEGORÍAS DE SR**	**%**	**SUPERFICIES POR SUBCATEGORÍAS DE SR**	**%**	**SUPERFICIES POR ÁMBITOS DE SR**	**%**
SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA)		2.526.211,59	1,06%						
SUELO URBANIZABLE (EN NÚCLEOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA Y EN LA ESTACIÓN FFCC)		1.414.401,48	0,59%						
SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TM)		234.579.662,13	98,35%						
	1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO			173.091.931,24	72,57%				
	a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN):					51.509.890,89	21,60%		
	i) SRPN “EMBALSE DE CORNALVO”							1.950.854,27	0,82%
	ii) SRPN “RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ”							4.979.840,11	2,09%
	iii) SRPN “SIERRAS”							1.197.378,29	0,50%
	iv) SRPN “AGROFORESTAL”							43.381.818,22	18,19%
	b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)					121.582.040,35	50,97%		
	i) SRPPr “REGADÍO”							121.582.040,35	50,97%
	2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT) "LAS GAMITAS"			28.521,44	0,01%				
	3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO:			61.459.209,45	25,77%				
	a) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN"					159.488,83	0,07%		
	b) ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO CHAMIZO"					56.275,98	0,02%		
	c) RESTO DE SRG					61.243.444,64	25,68%		
TÉRMINO MUNICIPAL. SUPERFICIE TOTAL		**238.520.275,20**	**100,00%**						
	Nota: Porcentaje de superficie del agregado de suelo urbano y urbanizable sobre el término municipal		1,65 %						

En cuanto a la **relación con otros Planes y Programas**, se ha analizado la relación del *Plan General* con los siguientes planes:

- PLAN ESTRATÉGICO PLURIANUAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE EXTREMADURA (2016-2030)
- PLAN ESTRATÉGICO PLURIANUAL DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE EXTREMADURA (2016-2030)
- PLAN FORESTAL DE EXTREMADURA
- PLAN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DE EXTREMADURA (PREIFEX).
- PLAN INTEGRADO DE RESIDUOS DE EXTREMADURA (2016-2022)
- PLAN HIDROLÓGICO DEL GUADIANA
- PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA 2000
- PLANES DE GESTIÓN DE ESPACIOS RED NATURA 2000
- PLAN EXTREMEÑO INTEGRADO DE ENERGÍA Y CLIMA (2021-2030)
- ESTRATEGIA DE RETO DEMOGRÁFICO Y TERRITORIAL DE EXTREMADURA
- PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA
- PLAN TERRITORIAL
- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EL RIESGO SÍSMICO DE EXTREMADURA - PLASISMEX

10.2 ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN SIN LA APLICACIÓN DEL PLAN

En esta parte de este apartado se describe la situación actual de los elementos que integran el medio ambiente.

Clima

El clima característico del municipio es de tipo mediterráneo subtropical, con inviernos suaves y poco lluviosos y veranos secos y calurosos. Los frentes que le afectan son el anticiclón de las Azores en verano y de tipo térmico en invierno. La mayor parte de las precipitaciones caen en las estaciones de invierno y otoño, siendo casi inexistentes en verano.

Relieve

El término municipal de Guareña está situado en las estribaciones de la Sierra de Trancha. Las mayores cotas de altitud las encontramos al sur y sureste del término municipal, concretamente alrededor de 521 m en la Dehesa de Valdelapeña. Por el contrario, las cotas más bajas se localizan en la zona central del término municipal, donde se enclava el casco urbano.
En lo referente a las pendientes, no se registran fuertes pendientes a lo largo del término municipal, ya que casi la totalidad del área son terrenos llanos que apenas alcanzan 3% de pendiente.

Geomorfología.

Geológicamente, la zona se encuentra dentro del Macizo Hespérico y más exactamente se sitúa en la zona centro ibérica de JULIVERT (1974), equivalente a la zona Lusitana Oriental Alcúdica de LOTZE (1956-1960 y 1961). Sus características corresponden con las directrices generales

hercínicas, con, al menos, dos fases de deformación, que originan pliegues de dirección, esquistosidad asociada, etc.

Desde el punto de vista lito-estratigráfico, la característica más significativa son los materiales terciario-cuaternarios.

Los rasgos geomorfológicos que presenta se pueden resumir en la existencia de grandes superficies planas o ligeramente inclinadas hacia el Atlántico, sobre las que discurre una red fluvial de carácter pluvial poco encajada, así como en la presencia de alineaciones montañosas paleozoicas en sentido este-oeste y sureste-noroeste que destacan claramente en el paisaje.

Recursos mineros.

Según datos del Sistema de Información Geológico Minero de Extremadura, en el término municipal de Guareña se localizan los siguientes recursos mineros:

- Indicio nº 1004. (Plomo). Se localiza en la Dehesa de Valdelapeña.
- Explotación y Derecho MInero La Malva.
- Explotación y Derecho Minero La Cabrilla.
- Explotación y Derecho Minero Vegas del Guadiana.
- Derecho Minero El Arco.

Edafología

El suelo que encontramos en el término municipal de Guareña según la clasificación FAO, se englobarían edafológicamente en:

- Acrisol-gleico.
- Cacisol-háplico.
- Fluvisol-calcárico.
- Planosol-eútrico.
- Regosol-eútrico.

Hidrología e hidrogeología

La red hidrográfica se encuentra formada principalmente por: el río Guadiana que discurre por la parte norte del término municipal. Otros cursos importantes son el Río Búrdalo (límite natural del término municipal por la zona noreste) y Río Guadamez, que actúa también como límite natural del término por su parte oriental.

Dentro del término municipal, en el sureste del casco urbano, se localiza el **Embalse** de San Roque.

Vegetación

Debido a la ubicación del ámbito de estudio, nos encontramos con un piso bioclimáticos:

- Mesomediterráneo, el cual se caracteriza por sequía estival y abundancia de heladas; entre los 600 y 1.200 m de altitud. Los bioindicadores existentes en este piso son: Retama sphaerocarpa y Stipa tenacissima, cultivos de olivos, castaños. Se trata de formaciones adehesadas en las que aparecen abundantes cantuesos, torviscos, retamas, espinos albares y jaras como matorral predominante, además de pastizal sobre suelos arenosos. También se pueden encontrar numerosos ejemplares de quejigos.

Guareña se encuadra dentro del Reino Holartico --- Región Mediterránea --- Subregión Mediterránea Occidental --- Superprovincia Mediterráneo Iberoatlántica --- Provincia Luso-Extremadurense – Sector Mariánico-Monchiquense, sub sector Marianense – Distrito Tierra de Barros.

A partir de estas características, y teniendo en cuenta las correspondientes asociaciones vegetales identificadas en el área de estudio, se han establecido las siguientes series de vegetación:

- Encinares marianico-monchiquense. En su etapa madura, es un bosque de talla elevada en el que Quercus rotundifolia suele ser dominante. Unicamente en algunas umbrías frescas, barrancadas y piedemontes, los quejigos (Quercus faginea) pueden alternar o incluso suplantar a las encinas.
- Encinares termófilos pacenses.
- Geomegaseries riparias-regadío. Se diferencian dos grupos dentro de estas geomegaseries, las correspondientes con alamedas negras (Populus nigra) y las correspondientes con las alamedas blancas (Populus alba).
  Las alamedas negras tienen en la cabecera de serie la asociación Rubo-Salicetum atrocinereae, la cual en sus orlas se asocia a arbustedas espinosas del Rubo ulmifolii-Rosetum corymbiferae, en las orlas próximas al cauce abundan Salix salviifolia y Salix atrocinerea, los cuales conforman la asociación Salicetum salvifolio-lambertianae.
  En el caso de las alamedas blancas, algo más termófilas que las anteriores, tienen en la cabecera de serie las asociaciones Rubio tinctorum-Populetum albae y Salici atrocinereaePopuletum albae, las cuales se componen principalmente de un estrato arbóreo denso de Populus alba, bajo el cual aparecen arbustedas espinosas de las asociaciones Pruno-Rubion ulmifolii y Clematido campaniflorae-Rubetum ulmifolii, en las zonas próximas a las riberas aparecen saucedas de Salix salviifolia y Salix atrocinerea pertenecientes a la asociación Salicetum salvifolio-lambertianae.
  Con frecuencia estos bosques de galería han sido roturados y alterados, principalmente por excesiva presión agrícola, con frecuencia son sustituidos por diversas formaciones hidrófilas, entre las que destacan los juncales y diversas comunidades de helófitos.

Fauna

Las circunstancias ambientales y socioeconómicas del término municipal de Guareña hacen que sea una zona con un importante interés faunístico. La orografía, la diversidad vegetal, la red hidrográfica, permiten la supervivencia de una abundante y variada fauna.

En la tabla siguiente podemos ver toda la fauna existente en el municipio de Guareña por grupos faunísticos y familias y con su categoría de amenaza.

PECES			
Barbo comizo (*Barbus comizo*)		Carpa (*Cyprinus carpio*)	
Pardilla (*Chondrostoma lemmingii*)		Tenca (*Tinca tinca*)	
Colmilleja (*Cobitis palúdica*)		Gambusia (*Gambusia holbrooki*)	
Jarabugo (*Anaecypris hispánica*)			
ANFIBIOS			
Sapo común *(Bufo bufo)*	IE	Sapo corredor *(Bufo calamita)*	IE
Sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*)	V	Sapo partero ibérico (*Alytes cisternasii*)	IE
Rana común (*Rana perezi*)		Ranita meridional (*Hyla meridionalis*)	
Salamandra común *(Salamandra salamandra)*	SAH	Tritón ibérico *(Lissotriton boscai)*	SAH
Gallipato (*Pleurodeles walt*)	IE		
REPTILES			
Galápago leproso *(Maumerys leprosa)*	IE		
Salamanquesa (*Tarentola mauritanica)*	IE	Salamanquesa rosada (*Hemidactylus turcicus*)	IE
Lagarto ocelado (*Timon lepidus*)		Lagartija colilarga *(Psammodromus algirus)*	IE
Lagartija ibérica *(Podarcis hispanica)*	IE		
Culebra de herradura *(Coluber hippocreppis)*	IE	Culebra de escalera *(Elaphe scalaris)*	IE
Culebra bastarda *(Malpolon monspessulanus)*	IE	Culebra lisa meridional (Coronella girondica)	IE
Culebra viperina (*Natrix maure*)	IE		
FAMILIA SCINCIDAE			
Eslizón tridáctilo (*Chalcides striatus*)	IE		
MAMÍFEROS			
Erizo europeo *(Erinaceus europaeus)*	IE		
Murciélago común *(Pipistrellus pipistrellus)*	IE	Murciélago ratonero grande (*Myotis myostis*)	SAH
Murciélago ratonero mediano (Myotis blythii)	SAH	Murciélago hortelano *(Eptesicus serotinus)*	IE
Murciélago ratonero gris *(Myotis nattereri)*	SAH	Murciélago mediterráneo de herradura *(Rhinolophus euryale)*	PE
Murciélago mediano de herradura *(Rhinolophus mehelyí)*	PE	Murciélago grande de herradura *(Rhinolophus ferrumequinum)*	SAH
Murciélago pequeño de herradura *(Rhinolophus hipposideros)*	V		
Conejo *(Oryctolagus cuniculus)*		Liebre *(Lepus granatensis)*	
Topo Ibérico (*Talpa occidentalis)*	IE		
Musaraña gris (*Crocidura russula*)	IE	Musgaño enano (*Suncus etruscus*)	IE
Jabalí *(Sus scrofa)*			
Zorro *(Vulpes vulpes)*			

Tejón *(Meles Meles)*	IE		Garduña *(Martes foina)*	IE
Nutria paleártica *(Lutra lutra)*	IE		Turón (*Mustela putorius*)	IE
Gineta *(Genetta genetta)*	IE			
Meloncillo *(Herpestes ichneumon)*	IE			
Ratón de Campo *(Apodemus sylvaticus)*			Rata parda *(Rattus norvegicus)*	
Ratón casero (*Mus domesticus*)				
AVES				
Cigüeña blanca *(Ciconia ciconia)*	IE			
Elanio azul (*Elanus caeruleus*)	V			
Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*)	SAH		Cernícalo común *(Falco tinnunculus)*	IE
Milano real *(MIlvus milvus)*	V		Ratonero común *(Buteo buteo)*	IE
Cernícalo primilla *(Falco neumammi)*	IE		Milano negro *(Milvus migrans)*	IE
Perdiz Roja *(Alectoris rufa)*			Codorniz (*Coturnix coturnix*)	
Mochuelo (*Athene noctua*)	IE		Carabo (*Strix aluco*)	IE
Lechuza común (*Tyto alba*)	IE			
Tórtola común (Strepkopelia turtur)			Paloma torcaz *(Columba palumbus)*	
Paloma bravía *(Columba livia)*				
Vencejo *(Apus apus)*	IE		Grajilla (*Corvus monedula*)	
Golondrina daúrica *(Hirundu daurica)*	IE		Golondrina común (*Hirundu rupestris*)	IE
Carbonero común (*Parus major*)			Mirlo común (*Turdus merula*)	
Herrerillo común (*Parus caruleus*)			Estornino negro(*Sturnus unicolor*)	
Alcaudón real (*Lanius meridionalis*)			Avión común*(Delinchon urbicum)*	IE
Gorrión *(Passer domesticus)*			Alcaudón común (*Lanius senator*)	
Cuervo (*Corvus corax*)			Curruca rabilarga (*Sylvia undata*)	IE
Verdecillo (*Serinus serinus*)			Verderón(*Cardenelis chloris*)	
Carricero común (*Acrocephalus scirpaceus*)			Urraca (*Pica pica*)	
Jilguero (*Carduelis serinus*)				
Canastera (*Glareola pranticola*)	SAH			
Vencejo común (*Apus apus*)	IE			
Martín pescador (Alcedo atlhis)	IE		Abubilla (*Upupa epops*)	IE
Abejaruco común (*Merops apiaster*)	IE		Carraca (*Coracias garrulus)*	V
Cuco (*Cuculus canorus*)	IE			
Gallineta común (*Gallunula chloropus*)			Sisón (*Tetrax tetrax*)	SAH

Áreas protegidas

En el término municipal de Guareña se localizan las siguientes áreas con algún tipo de protección:

Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura

- **Parque Natural de Cornalvo.**

Red Natura 2000

- **ZEPA Cernícalo primilla de Guareña**.
- **ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange.**
- **ZEPA-ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja.**
- **ZEC Río Guadiana-Alto Zújar.**
- **ZEC Río Guadámez.**

Hábitats de importancia para la biodiversidad

- 3170.- Estanques temporales mediterráneos.
- 5330.- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
- 6220*.- Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales.
- 6310.- Dehesas perennifolias de Quercus spp.
- 6420.- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.
- **92A0.-** Bosques galería de Salix alba y Populus alba.
- 92D0.- Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (NerioTamaricetea y Securinegion tinctoriae).
- 9340.- Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

Áreas de importancia ornitológica

En lo referente a las Áreas de importancia ornitológica "Important bird Areas", se identifican las siguientes:

Nº IBA	NOMBRE	SUPERFICIE (km²)	% TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL
270	Sierras Centrales de Badajoz	18,62	5,94
285	Don Benito - Guareña	137,85	48,71
285	Valdehornillos – Santa Amalia	0,27	0,27
287	Sierra Sur de Montánchez – Embalse de Cornalvo	0,28	0,28

Paisaje

En el ámbito del término municipal de Guareña se localizan los siguientes dominios de paisaje:

- Cuencas sedimentarias y vegas
- Llanos y penillanuras.
- Sierras.

Montes de Utilidad Pública y Vías Pecuarias

Según datos consultados en el Catálogo de **Montes de Utilidad Pública de Extremadura**, en el término municipal de Guareña no se localiza ningún Monte.

En cuanto a las **vías pecuarias**, las que atraviesan el término municipal son las siguientes:

- Cañada Real Leonesa.
- Colada de Villagonzalo a la China.
- Colada Camino de la Estación o de San Pedro de Mérida.
- Colada del Camino de Medellín a la Charca de las Viñas.
- Colada del Camino de Curro.

- Colada del Camino de Don Benito.
- Colada del Arroyo de Guareña y Camino de la Garza.
- Cordel de San Pedro de Mérida.
- Colada de enlace alrededor de Guareña
- Descansadero – Abrevadero de la Laguna de la Dehesa
- Descansadero – Abrevadero de la Charca de las Viñas
- Descansadero – Abrevadero de la Charca de la Noria
- Descansadero – Abrevadero San Roque
- Abrevadero del Chaparral
- Abrevadero del Arroyo Praderas

Usos del suelo

Los datos relativos a usos del suelo del Plan General Municipal de Guareña han sido obtenidos del CORINE LAND COVER 2018. El proyecto CORINE Land Cover (CLC) es responsabilidad desde 1995 de la Agencia Europea del Medio Ambiente con el objetivo fundamental de obtener una base de datos europea de ocupación del suelo a escala 1:100.000, útil para el análisis territorial y la gestión de políticas europeas. En la actualidad este proyecto está incluido en el Programa «Copernicus», cuyo principal objetivo es establecer un Sistema de Observación de la Tierra bajo el mandato de la Comisión Europea.

Tal y como se aprecia en el siguiente mapa, el uso predominante es el regadío (un total de 9.294 ha, el 38,96% de la superficie total), el cual se extiende por todo el término municipal. Otro uso representativo es el bosque olivar (5.743 ha. un 24,07% de la superficie total), éste también se localiza por todo el término. Por el contrario, el uso menos representativo son los cultivos anuales.

Patrimonio Cultural

Según los datos consultados en la Consejería competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Extremadura, en el término municipal de Guareña cuenta con los siguientes elementos de valor cultural:

<u>Elementos catalogados</u>

- Ayuntamiento.
- Escudo, situado en Plaza Vieja, nº 1.
- Escudo, C/ Pajares nº 14.
- Escudo, C/ Castillejos.
- Escudo, C/ Manuel Dorado nº 5
- Escudo, Plaza Vieja nº 15.
- Escudo, C/ Diego López nº 21.
- Escudos Iglesia Parroquial de Santa María Asunción.
- Iglesia de San Gregorio.
- Iglesia Parroquial Santa María de la Asunción.

- Vivienda, Plaza Vieja nº 15.

- Vivienda, C/ Diego López, nº 17.

- Vivienda, Plaza Vieja nº 1.

- Vivienda particular, C/ Derecha nº 15.

Yacimientos arqueológicos

- LA ALATALAYA (Romano, villa).

- CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL (Paleolítico inferior, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- CERCA DE PÉREZ (Romano, villa). Asentamiento rural del S.I d.C en el que se hallan en superficie diversos restos (tejas, cerámica común, TS clara C y D).

- CERRO DE LAS ROZAS (Paleolítico medio, hábitat al aire libre, taller lítico, campamento estacional).

- CERRO DEL MENTIDERO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- CERRO DE LAS TINAJAS. (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- CERRO DEL HUMILLADERO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- EL ÁGUILA (Paleolítico, indeterminado).

- EL GUIJO (Paleolítico inferior, hábitat al aire libre, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- DEHESA POZO CAÑADA, POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS (Romano, villa).

- HOYOS DE SANTO DOMINGO (Paleolítico Medio, hábitat al aire libre, cazadero, talle lítico, campamento estacional).

- CATACHARROS O CERRO DE LOS CANTOS (Romano, villa).

- FINCA TORRECAÑOS (Romano, villa).

- LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO (Orientalizante, túmulo).

- LOS CORVOS (Edad de Bronce, poblado).

- LOS CORVOS II (Romano, villa).

- LOS POZOS O LAS CASERAS (Paleolítico, indeterminado).

- OLIVAR DE LA CALZADA (Romano, calzada).

- EL TURUÑUELO (Hierro I/Orientalizante, túmulo; romano, villa).

- NOVILLEROS I (Gaseoducto, romano, villa).

- DISPERSIÓN 1 (Gaseoducto, indeterminado).

- EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL (Construcciones hidráulicas, medieval-moderno).

- LAGUNA DE LAS VIÑAS (Tardorromano, visigodo, villa).

- CASA DE MARÍA TERESA (Romano, medieval. Indeterminado).

- CEBADERAS (Calcolítico, hábitat).

- LOS TEJARES (Romano, villa).

- LA CHINA (Calcolítico, poblado; Romano, villa).

- VALDEARENALES O LA VENTA (Paleolítico medio, hábitat, cazadero, taller lítico, campamento estacional).

- EL CORCHITO (Romano, asentamiento rural).

- CERRO DE LOS TOROS, CERRO DE LA TORERA, LA PIÑUELA (Romano, villa).

- TORRECAÑOS (Romano, indeterminado).

- FINCA GUADALPERAL (Romano, indeterminado).

- ORILLAS DEL GUADIANA (Romano, hallazgo aislado).

- HALLAZGO AISLADO I (Gaseoducto).

- HALLAZGO AISLADO II (Gaseoducto).

Bienes de interés cultural

- IGLESIA PARROQUIAL SANTA MARÍA DE LA ASUNCIÓN.

Infraestructuras y equipamientos

El índice de equipamientos expresa el suelo destinado a dotaciones y espacios libres públicos, excluido viario, en relación con la superficie edificada total del ámbito. Se expresa en metro cuadrado de suelo dotacional por cada 100 m^2 edificados, a efectos de permitir su comparación con los estándares fijados en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Red General de Abastecimiento

Todas las viviendas del municipio tienen servicio público en condiciones de uso aceptables, recibiendo asimismo todas ellas un caudal suficiente. En cuanto al estado de las conducciones que conforman la red de abastecimiento del municipio debemos señalar que en general se encuentran en buen estado de conservación.

La mayor parte de la red es de fibrocemento, fundición, polietileno, aunque también existen tuberías de polietileno en la zona norte y sureste del casco urbano.

El consumo medio diario por habitante y día de agua potable es el normal teniendo en cuenta la población censada actualmente en Guareña. En periodos estivales y de Semana Santa el consumo aumenta de forma inevitable debido también a un aumento considerable de la población.

Actualmente la red de abastecimiento de Guareña se encuentra en buen estado de conservación. A pesar de la abundancia de agua en el municipio, en los meses de verano y Semana Santa tiene lugar un aumento de la demanda de agua, debido al fenómeno turístico y al retorno de antiguos habitantes.

En el término municipal de Guareña existe un único embalse, el Embalse de San Roque, que se localiza al sureste del casco urbano.

<u>Red de distribución eléctrica</u>

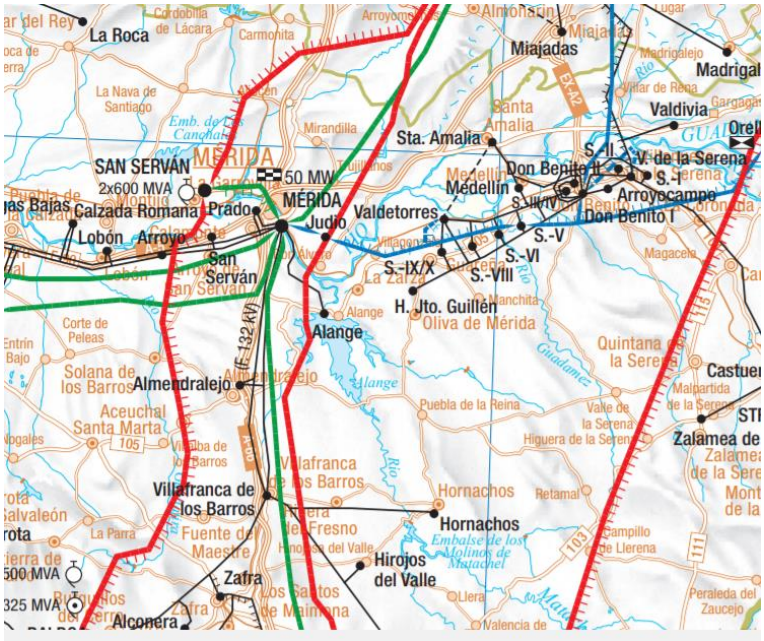
Las líneas de distribución de energía eléctrica que discurren por el territorio se detallan en el plano que se muestran a continuación.

En rojo: línea de tensión 400 kW

En verde: línea de tensión 200 kW

En azul: línea 150-220 kW

En negro: línea de tensión 60 - 110 kW



<u>Red saneamiento y depuración de aguas residuales</u>

En la actualidad existen dos estaciones depuradoras de aguas residuales en Guareña situada en el oeste del casco urbano de Guareña, y al sureste del núcleo urbano de Torrefresneda.

La totalidad de las viviendas del municipio tienen servicio público de alcantarillado en unas condiciones de uso que se consideran aceptables.

La red de saneamiento general está realizada con tubería de hormigón en la totalidad del casco urbano.

El trazado del saneamiento coincide de forma casi total con el de abastecimiento, disponiéndose cada cierta distancia de pozos de registro, para comprobación de la instalación. El número de pozos se cree suficiente para el trazado y necesidades actuales. El agua de lluvia se recoge en la mayoría de los casos a través de sumideros, corriendo libremente en pendiente hacia los mismos, o hacia el exterior del casco urbano.

La gestión de la red de saneamiento está encomendada al propio ayuntamiento de la localidad, el cual se encarga del mantenimiento de la misma.

No se tiene constancia de que la Red General de saneamiento presente deficiencias en alguno de sus puntos.

Red telefónica

La red de telefonía discurre normalmente adosada a las fachadas de los edificios. La red es gestionada completamente por la Compañía Suministradora para todo el casco urbano de Guareña.

Movilidad urbana

El principal inconveniente deriva de la adscripción de Torrefresneda al término municipal encabezado por Guareña sin que exista ninguna infraestructura de transporte que las una, de modo que en la gestión diaria de Torrefresneda se acude a la vecina Santa Amalia o directamente a Mérida. Esto hace que las gestiones municipales les resulten difíciles, aunque el problema principal se refiere a la falta de conexión entre las personas de uno y otro núcleo.

Vías de comunicación

En lo referente a la red viaria que sirven de conexión en el territorio que abarca el término municipal de Guareña, existen las siguientes vías de comunicación:

Titularidad estatal:

- A-5.
- N-430.

Titularidad autonómica:

- EX-307.
- EX-105.
- EX-338
- N-430.

Titularidad provincial:

- BA-043.
- BA-056.
- BA-087.

Vía ferrocarril:

- Línea Ciudad Real – Badajoz.

Núcleos de población

En el término municipal tan sólo se localizan los siguientes núcleos de población:

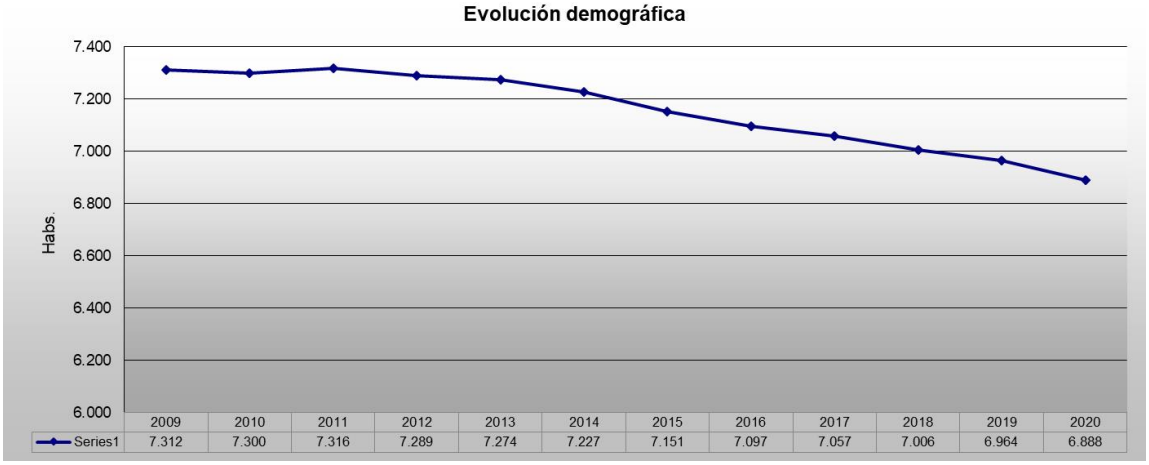
Guareña (municipio): tiene una población de 6.520 habs. Se localiza en la parte central del término municipal y ocupa una superficie de 129,60 has.

Torrefresneda (entidad local menor). Tiene una población de 368 habs. Se localiza en la parte norte del término municipal y ocupa una superficie de 14,65 has.

Las Gamitas (diseminado) Tiene una población de 56 habs. Se localiza en la parte centro-este del término municipal y ocupa una superficie de 2.09 has.

Demografía del municipio

Tal y como se observa en el siguiente gráfico el municipio de Guareña ha experimentado un descenso de los efectivos poblacionales en los últimos años. Entre los años 2009-2013 el número de habitantes se mantienen casi constante.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Calidad del aire

La calidad del aire puede verse alterada por materias o formas de energía que en concentraciones determinadas pueden ocasionar directa o indirectamente daños o molestias graves para las personas, materiales y medio natural. Esa alteración de la calidad del aire es lo que se denomina contaminación atmosférica.

La calidad del aire puede verse afectada por contaminantes derivados de la actividad humana (transporte, industrias, agricultura, ganadería, calefacción y consumo de energía general, etc...), los cuales pueden ser de diferente naturaleza, gaseosa, líquida, sólida o formas de energía.

Un posible indicador de la calidad del aire es la detección de malos olores por la población, originados por la industria, tráfico y explotaciones agropecuarias principalmente. Según el Censo de Población y Vivienda del 2011, Guareña no posee ningún porcentaje de malos olores.

Residuos

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.

Los residuos depositados en los contenedores verdes (sección Resto) son recogidos por camiones recolectores de carga trasera y transportados a los ecoparques de la Junta de Extremadura situados en la provincia de Badajoz. Para facilitar el transporte de los residuos, existen varias estaciones de transferencia repartidas por la provincia que permiten a los camiones de recogida acceder a un paso intermedio entre las poblaciones más alejadas y los ecoparques.

Esas plantas de transferencia están situadas en Jerez de los Caballeros, Almendralejo, Montijo y Llerena.

10.2.1 CONSECUENCIAS DE LA NO REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ALTERNATIVA 0)

La alternativa 0 consistiría en no redactar el *Plan General Municipal* y por tanto la carencia de previsiones y actuaciones que en él se establecen.

Medio natural

Aire

La alternativa 0 supondría una ambigüedad y una no aplicación de la normativa en materia de protección de la atmósfera. La normativa vigente es obsoleta y no cumple con la Ley del Suelo, así mismo no integra la normativa específica vigente. Con la alternativa 0 el factor aire estaría perjudicado por no establecerse medidas de protección

Tierra

En el suelo rústico, el *Plan General* es más restrictivo, pues cuenta con mayor superficie de terreno protegido, con lo cual la alternativa 0 redundaría negativamente en el factor Tierra en comparación con la redacción del Plan General.

Agua

En cuanto al factor agua, la alternativa 0, no ordena el medio hídrico, en cuanto a régimen de usos y protecciones, con lo que sería perjudicial. Por ello, la alternativa 0 no beneficia la conservación y protección del medio hídrico.

Flora

En cuanto al factor flora la alternativa 0 tiene un articulado es obsoleto en cuanto a normativa sectorial vigente. Por lo tanto, de forma global la alternativa 0, sería perjudicial para el factor flora.

Fauna

De igual forma que en el factor fauna, el articulado es obsoleto en cuanto a normativa sectorial vigente. Por todo ello la alternativa 0 es perjudicial en dicho factor.

Paisaje

Sirva lo expuesto en el factor fauna y flora: con la alternativa 0, no se conserva y protegen todos los paisajes relevantes en el término municipal, especialmente por omisión de la normativa sectorial de la ZEPA Y ZEC, y de los hábitats de interés comunitarios.

Medio socio-económico

La alternativa 0 incumple lo indicado en la vigente Ley del Suelo de Extremadura sobre la adaptación a ésta del Planeamiento Municipal, con lo cual todo el término municipal adolece de una falta de normativa actualizada, lo que provocaría una situación negativa tanto para las administraciones locales como para los ciudadanos.

10.3 LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

10.3.1 Características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas por el Plan de manera significativa y Alternativa cero.

Las principales características medioambientales del término municipal de Guareña se han descrito en el apartado anterior. El presente PGM, respecto a las mismas, no prevé ninguna afectación realmente significativa como consecuencia directa del desarrollo y aplicación del modelo territorial que se propone.

Los impactos que cabe mencionar serán los derivados de las previsiones de ampliación del Suelo Urbano de Guareña en los alrededores del casco urbano actual. Estas ampliaciones, suficientemente justificadas en todos los documentos que componen el PGM, son respuesta a necesidades del municipio y que en todo caso se desarrollarán de acuerdo a la Normativa de obligado cumplimiento ya sea de carácter urbanística, ambiental, sectorial, etc.

En **caso de no aplicación del PGM (Alternativa cero)** no se prevén cambios en la calidad ambiental de los siguientes factores: aire, clima, cambio climático (a nivel de mitigación), geología y geomorfología, suelo, flora, fauna y biodiversidad teniendo en cuenta el tipo de actuaciones planificadas y las características del medio receptor.

No sucede igual en lo referente a los espacios naturales protegidos cuya evolución sí quedaría afectada en caso de aplicación del PGM de la siguiente manera:

- El uso de espacios de la Red Natura 2000 es mínimo, por ello los efectos ambientales negativos sobre estos factores serían inapreciables. Por el contrario el paquete de medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas constituyen mejoras de los hábitats de estos espacios naturales por lo que en caso de no aplicarse el Plan se les privaría de actuaciones con efectos ambientales positivos.

10.3.2 Consideración específica del cambio climático

El término municipal de Guareña es vulnerable a los efectos del cambio climático, por lo que deberán considerarse las oportunas medidas de mitigación.
En cualquier caso, desde el Plan General se facilitará y promoverá cualquier iniciativa positiva en materia de cambio climático, para minimizar en lo posible el impacto de este aumento de población. Para ello se tomará como ejemplo “El Plan Integrado Extremeño de Energía y Clima 2021-2030”, el que se integran las siguientes “Medidas de Mitigación”

- Medidas específicas de promoción de energías renovables
- Medidas en el sector del transporte
- Medidas en el sector industrial
- Medidas en el sector residencial
- Medidas en el sector tericario
- Medidas en el sector de la agricultura
- Medidas relacionas con los residuos
- Medias transversales

Todas estas medidas, que guardan relación con el urbanismo y la planificación, estarán encaminadas a cumplir con el primero de los objetivos de "El Plan Integrado Extremeño de Energía y Clima 2021-2030", referente al cumplimiento del Protocolo de Kioto sobre el cambio climático, mediante medidas encaminadas a la mitigación de las emisiones de GEI, como pieza clave de toda política de lucha contra el cambio climático.

10.3.3 Consideración específica del cambio climático

Se han resumido las tendencias previstas en los escenarios climáticos regionalizados (AEMET), que prevén un aumento en las temperaturas máximas y mínimas, la disminución en las precipitaciones anuales y el aumento en la frecuencia de fenómenos climatológicos extremos.

Para conocer los principales impactos del cambio climático que pueden sufrirse en el territorio, se ha consultado el Plan de Adaptación al Cambio Climático del Sector Recursos Hídricos y del Sector Energético.

10.4 PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES QUE SEAN RELEVANTES PARA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El municipio de Guareña no presenta en general problemas ambientales relevantes que puedan incidir negativamente en el desarrollo del Plan, ni problemáticas ambientales relacionadas con zonas de especial importancia medioambiental.

10.5 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Además de contemplar la normativa comunitaria, nacional y autonómica que guarda relación con el *Plan General*, se han establecido una serie de objetivos de protección ambiental y cada uno de ellos lleva asociado unos criterios para su consecución.

- **Objetivo en el ámbito del urbanismo**.
- **Objetivo en el ámbito de la ocupación del suelo**.
- **Objetivo en el ámbito de la movilidad**.
- **Objetivo en el ámbito de la edificación.**
- **Objetivo en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.**
- **Objetivo en el ámbito del patrimonio cultural.**
- **Objetivo en el ámbito del paisaje.**
- **Objetivo en el ámbito del agua.**
- **Objetivo en el ámbito de reducir la contribución del cambio climático.**
- **Objetivo en el ámbito de la Economía circular**
- **Objetivo en el ámbito de la gestión de residuos.**
- **Objetivo en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos en la salud humana.**
- **Objetivo en el ámbito socioeconómico.**

10.6 PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA EL MEDIO AMBIENTE.

- **Efectos ambientales previsibles sobre la calidad del aire y el cambio climático**
- **Efectos ambientales previsibles sobre los recursos hídricos**
- **Efectos ambientales previsibles sobre la biodiversidad y el patrimonio natural**
- **Efectos ambientales previsibles sobre el paisaje**
- **Efectos ambientales previsibles sobre los riesgos tecnológicos y sobre la salud humana**
- **Efectos ambientales previsibles sobre el patrimonio cultural**
- **Efectos ambientales previsibles sobre los residuos**
- **Efectos ambientales previsibles sobre las infraestructuras**
- **Efectos ambientales previsibles sobre el medio socioeconómico**

10.7 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La introducción de las medidas preventivas y/o correctoras permite eliminar y/o minimizar los impactos ambientales que pueda originar el planeamiento en las distintas fases, tanto en la de ejecución como en la de asentamiento.

Las medidas correctoras enunciadas a continuación están enfocadas a lograr alguno de los siguientes aspectos:

- Suprimir o eliminar la alteración sobre el medio ambiente.
- Reducir o atenuar los efectos ambientales negativos, limitando la intensidad de la acción que los provoca.
- Corregir el impacto, en la medida de lo posible, con medidas de restauración o con actuaciones de la misma naturaleza de modo que se consiga el efecto contrario a la acción emprendida.

10.8 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS

La alternativa 1 y la 2 se consideran razonables y ambientalmente viables, cada una según su propio modelo presentado, pues con una adecuada evaluación ambas podrían haber aportado una ordenación del Término Municipal que cumpliese con los requisitos del Documento de Alcance y la normativa vigente.

10.9 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Se han establecido indicadores específicos en función de cada objetivo ambiental planteado, para hacer posible el seguimiento y evaluación de la aplicación de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente informe.

11. ANEXOS

Para el presente *Estudio Ambiental Estratégico* y el *Plan General Municipal*, se ha tenido en cuenta el *Documento de Alcance* emitido por la Dirección General competente y sus informes referidos de las diversas administraciones actuantes.

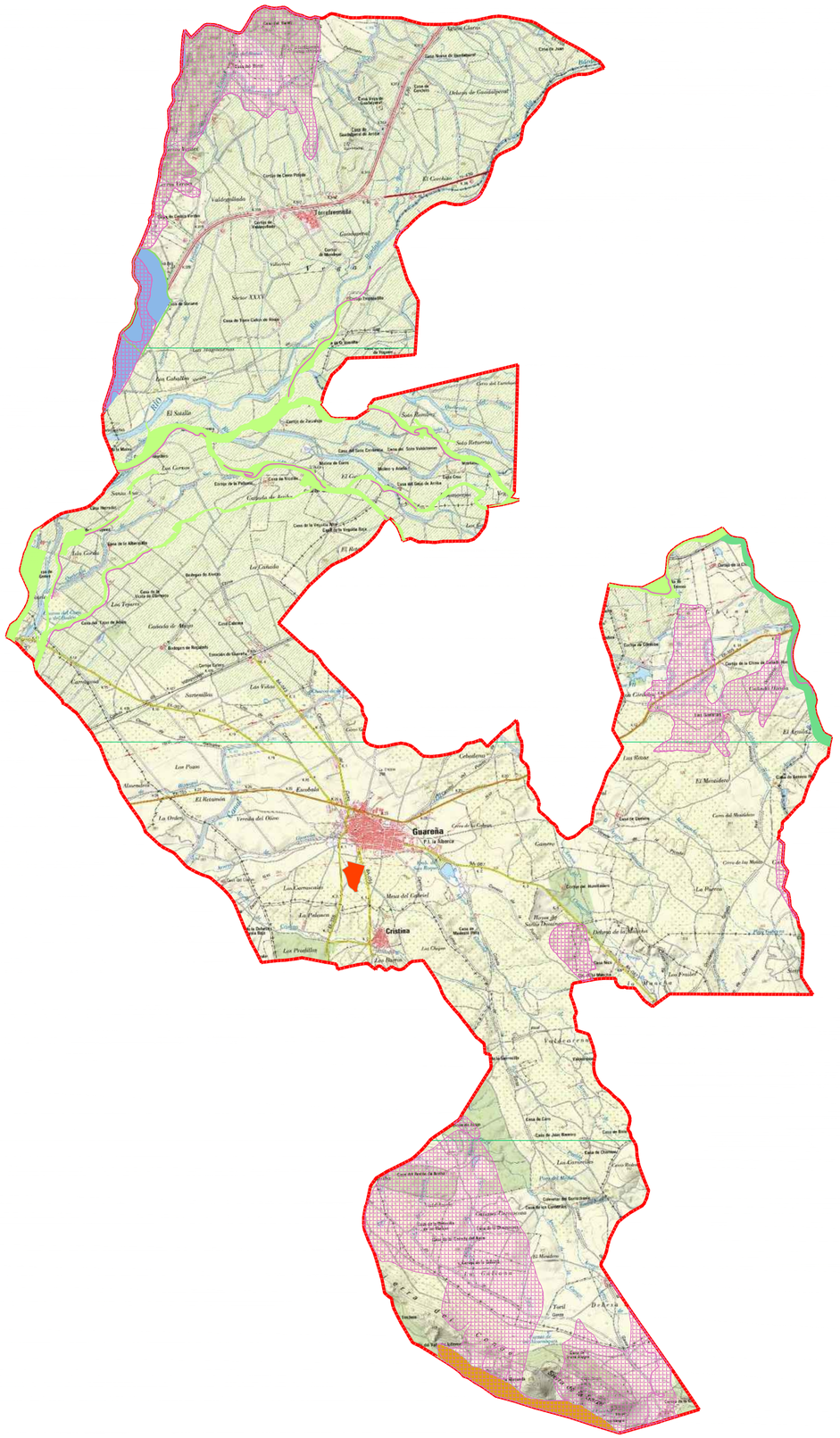
RELACIÓN DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO CONSULTADO EN LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE Y RESUMEN DE LAS RESPUESTAS RECIBIDAS

LISTADO DE CONSULTADOS	Respuesta
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Servicio de Ordenación del Territorio	X
Servicio de Infraestructuras del Medio Rural	X
Servicio de Regadíos	X
Servicio de Coordinación Territorial de Ordenación Industrial, Energética y Minera	
Confederación Hidrográfica del Guadiana	
Dirección General de Política Forestal	
Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural	
Dirección General de Salud Pública	
Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias	
Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura	
Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria	X
ADIF	
Diputación de Badajoz	
ADENEX	
SEO/Birdlife	
Ecologistas en Acción	
Fundación Naturaleza y Hombre	
Ecologistas Extremadura	
AMUS	
Greenpace	
Ayuntamiento de Santa Amalia	
Ayuntamiento de San Pedro de Mérida	X

LISTADO DE CONSULTADOS	Respuesta
Ayuntamiento de Cristina	
Ayuntamiento de Valverde de Mérida	X
Ayuntamiento de Oliva de Mérida	X
Ayuntamiento de Villagonzalo	X
Ayuntamiento de Manchita	
Ayuntamiento de Don Benito	
Ayuntamiento de Mengabril	
Ayuntamiento de Valdetorres	
Ayuntamiento de Medellín	

11.1 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- EAE.01. PLANO DE VALORES AMBIENTALES.
- EAE.02. AFECCIONES Y MAPAS DE RIESGO.
- EAE.03. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
- EAE.04. CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE GUAREÑA.
- EAE.05. CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE TORREFRESNEDA.
- EAE.06. CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO. VARIOS.
- EAE.07. ORDENANZAS DEL NÚCLEO URBANO DE GUAREÑA.
- EAE.08. ORDENANZAS DEL NÚCLEO URBANO DE TORREFRESNEDA



Término Municipal.

RENPEX

Limite Parque Natural de Cornalvo

RED NATURA 2000

- ZEPA - ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja
- ZEC Río Guadamez
- ZEC Río Guadiana Alto Zújar
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla de Guareña
- ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange

HÁBITATS

Hábitats

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO:

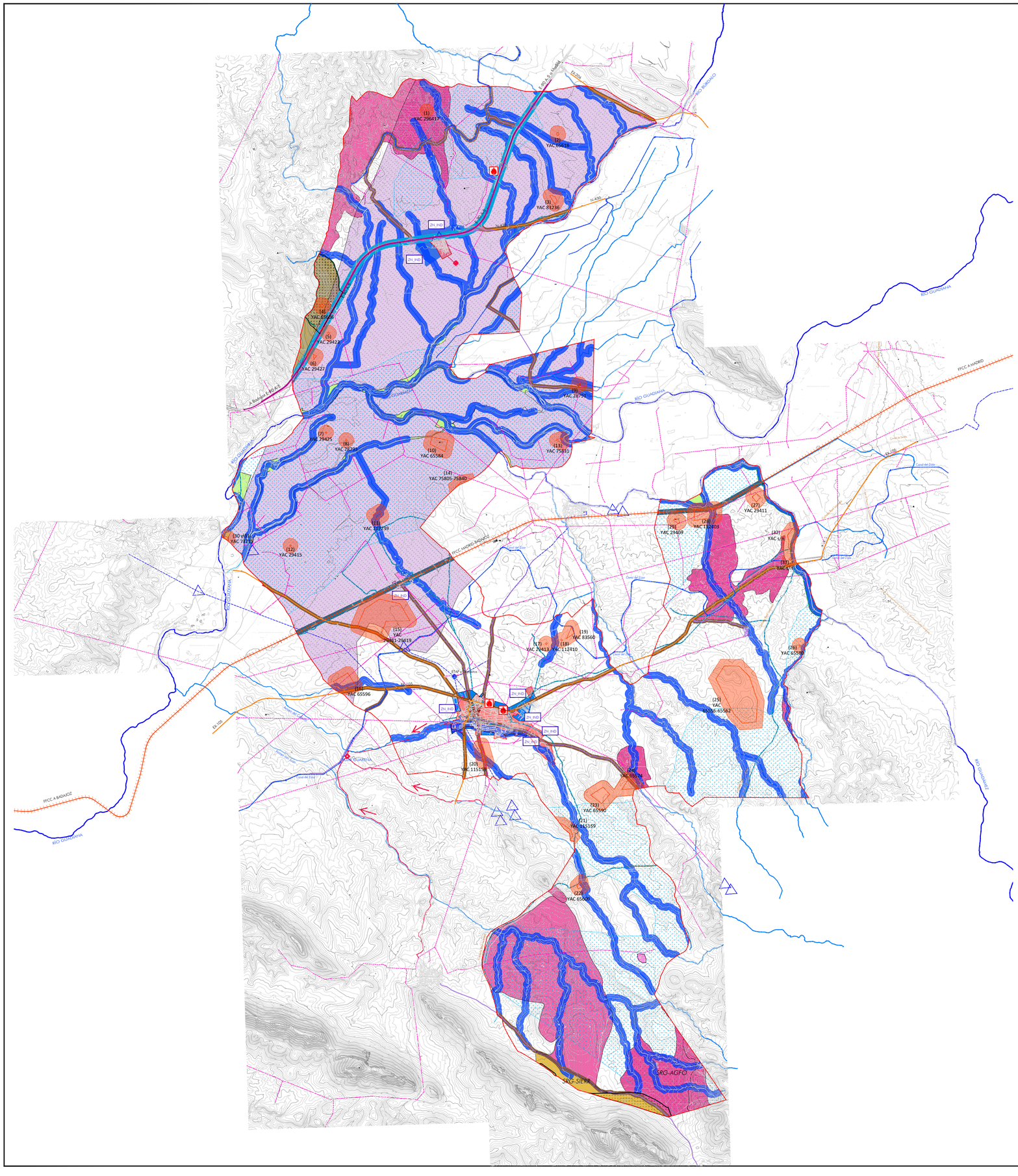
EAE. 01

VALORES AMBIENTALES

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 1 2 3 4 5 6 Km

ESCALA : 1:60.000



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN (r=200m)

(1) "EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 296417)

(2) "FINCA GUADALPERAL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65618).

(3) "EL CORCHITO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 83236).

(4) "FINCA TORRECAÑOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65606).

(5) "OLIVAR DE LA CALZADA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29423).

(6) "LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29427)

(7) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29425).

(8) "LOS CORVOS II". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28793).

(9) "EL TORIÑUELO O EL TURRUÑUELO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28791).

(10) "EL GUIJO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65584).

(11) "BODEGAS DE ALONSO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 117239).

(12) "LOS TEJARES". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29415).

(13) "EL PALOMERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75831).

(14) "CASA DE LA VEGUILLA BAJA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75805-75840).

(15) "POZO DE LA CAÑADA. POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29431-29419).

(16) "LOS POZOS O LAS CASERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65596).

(17) "LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29413).

(18) "CEBADERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 112410).

(19) "LAGUNA DE LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC YAC 83560).

(20) "MESA DE CABRIEL O CERRO DE LOS LOZANOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 115159).

(21) "CERRO DE LAS TINAJAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65568).

(22) "VALDEARENALES O LA VENTA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65600).

(23) "HOYOS DE SANTO DOMINGO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65590).

(24) "CERRO DEL HUMILLADERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65574).

(25) "CERRO DE LAS ROZAS Y CERRO MENTIDERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65556-65562).

(26) "EL AGUILA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65580).

(27) "LA CHINA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29411).

(28) "CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL. CASA DE MARÍA TERESA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65550. YAC 112403).

(29) "LA ATALAYA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29409).

(30) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(31) "MOLINO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(32) "TRINCHERAS Y POSICIONES DEFENSIVAS. GUERRA CIVIL ESPAÑOLA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N).

(33) "BUNKER". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N)

LEYENDA CARTOGRAFÍA

LÍMITES ADMINISTRATIVOS

- Término Municipal.

RED VIARIA

- Autovía (E-90 A-5).
- Carreteras convencionales (N-430, EX-105...).
- Carreteras vecinales (BA-043, Acceso a Los Gamitos...).
- Línea ferroviaria (Mérida - Ciudad Real).
- Vías pecuarias

RED HIDROGRÁFICA

- Ríos: Guadiana, Guadámez y Búrdalo.
- Arroyos (Arroyo de Guareña, Arroyo de la Garza...).
- Canales (Canal de Orellana, Canal del Zújar...).
- Quebradas y regatos.

NÚCLEOS URBANOS

- SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA).
- SUELO URBANIZABLE (EN LOS NÚCLEOS GUAREÑA, TORREFRESNEDA Y ESTACIÓN FERROCARRIL).

OTRAS ZONAS CON EDIFICACIONES

- SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT).
- ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO

AFECCIONES

INFRAESTRUCTURAS

- Afección vía de ferrocarril.
- Afección autovía (AS).
- Afección de carreteras.
- Afección de vías pecuarias.
- Línea eléctrica.
- Zona de exclusión de aerogeneradores

MEDIOAMBIENTALES

- Parque Natural Cornalvo.
- ZEC Río Guadámez.
- ZEC Río Guadiana Alto Zújar.
- ZEPA - ZEC Embalse de Cornalvo.
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla.
- ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange.
- Hábitats naturales que no están incluidos en ZEPA.
- Afección hidrología (ríos, arroyos y quebradas).

AFECCIONES. PROTECCIÓN CULTURAL

- Yacimiento arqueológico (radio de protección de 200 m).

RIESGOS

RIESGOS NATURALES

INCENDIOS FORESTALES: Riesgo de incendio forestal de nivel II (escala de I a IV).

EROSIÓN: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

INESTABILIDAD DE LADERAS: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

RIESGO SÍSMICO: Menor que IV (fuente PLASISMEX).

RIESGO DE INUNDACIÓN: En zonas afectadas por la política de cauces (100 m a cada lado de los cursos de agua).

- Coincide con la afección hidrológica (ríos, arroyos y quebradas).

ARCILLAS EXPANSIVAS:
- Torrefresneda: Zona de riesgo moderado/alto.
- Estación FFCC: Zona de riesgo moderado/alto.
- Cerro de Chamizo: Zona de recubrimientos arcillosos.

- Peligrosidad por arcillas expansivas.
- Recubrimientos arcillosos: Formaciones superficiales.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

CARRETERAS Y FERROCARRIL: Zonas afectadas por la afección de infraestructuras. Riesgo de accidentes de tráfico y atropellos

- Coincide con afección por ferrocarril.
- Coincide con afección autovía (AS).
- Coincide con afección de carreteras.
- Coincide con afección de vías pecuarias.

SUSTANCIAS PELIGROSAS: Zonas afectadas por la presencia de actividad industrial, previsión de crecimiento de esta, y depósitos de sustancias inflamables.

- ZH_IND: Zonas Industriales o con previsión de crecimiento industrial.
- Delimitación de zonas industriales: presentes en Guareña, Torrefresneda y Estación FFCC.
- Estaciones de servicio y zonas con acumulación de sustancias inflamables: Núcleo urbano de Guareña y autovía E-90 A-5 cerca de Torrefresneda.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA: En núcleos urbanos y en los nudos de la autovía E-90 A-5.

ELEMENTOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DISPERSOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

- Estación de tratamiento de agua potable y depósitos de acumulación para consumo urbano.
- Captación.
- Conducciones
- Estación depuradora de aguas residuales.
- Conducciones

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

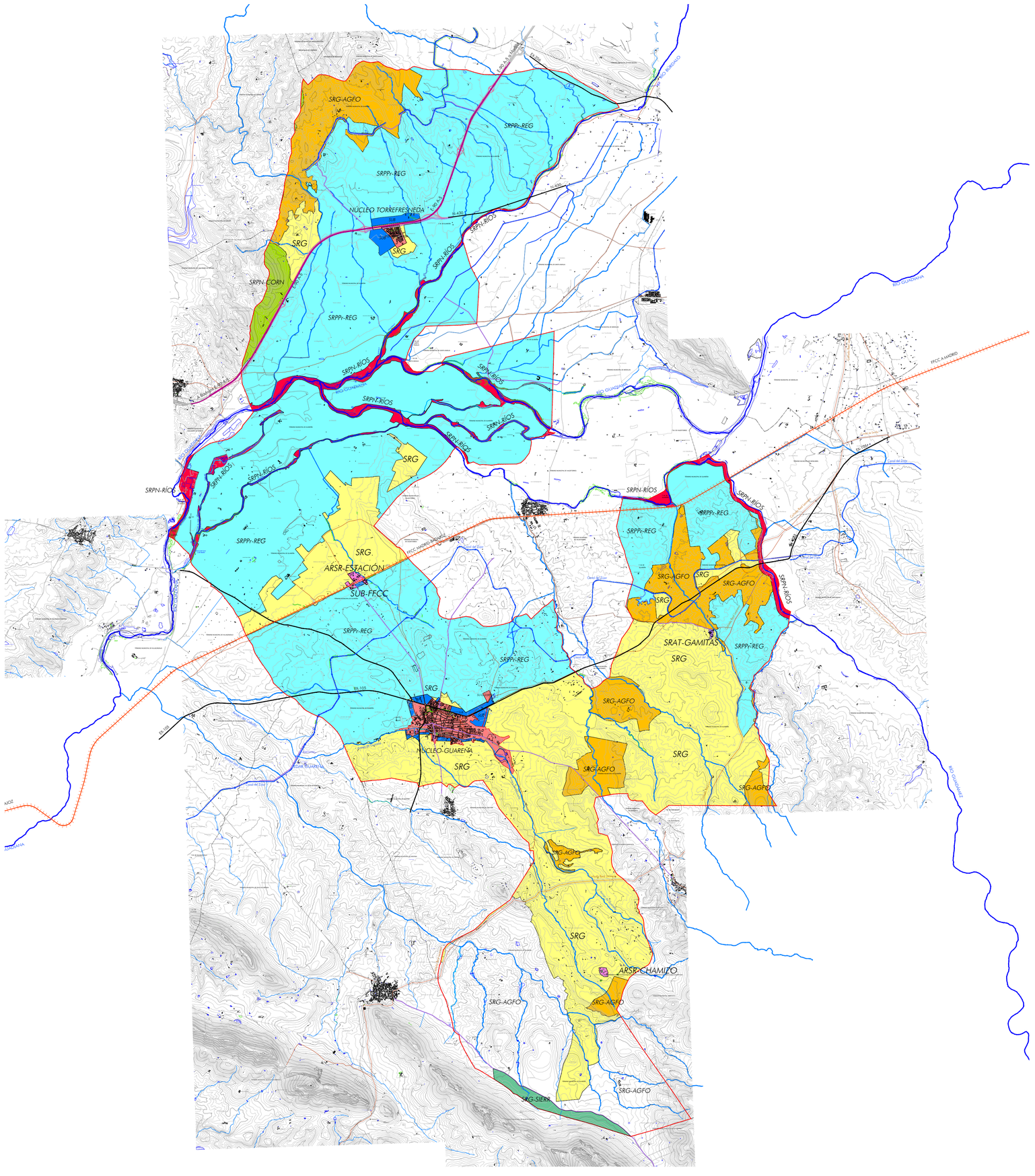
PLANO: **EAE.02**

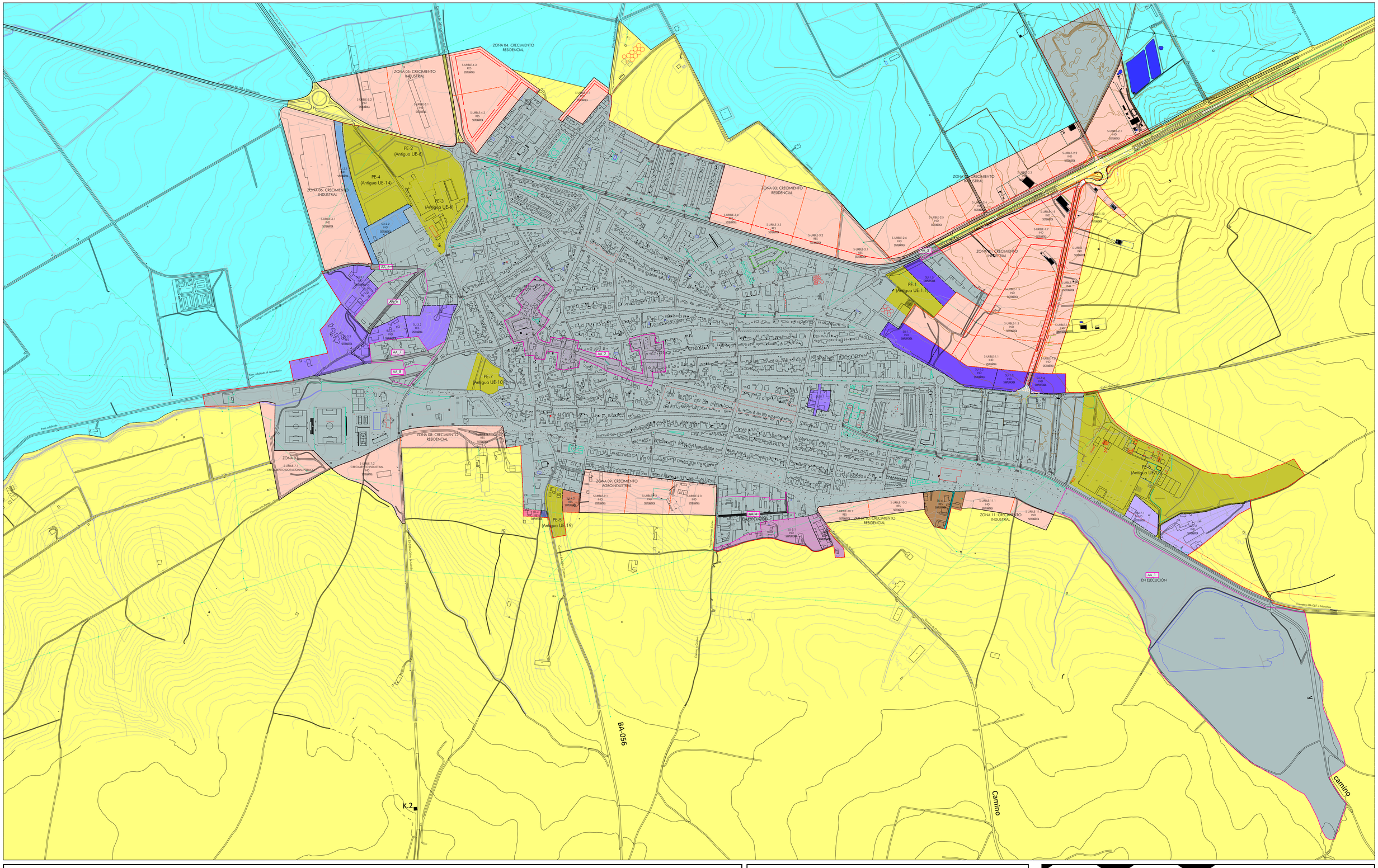
1. PLANO DE AFECCIONES: MEDIOAMBIENTALES; DE INFRAESTRUCTURAS; HIDROLÓGICAS; YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS;
2. MAPA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.
3. ELEMENTOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DISPERSOS EN EL T.M.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Biodiversidad
JUNTA DE EXTREMADURA

ESCALA : 1:60.000

0 m 1 2 3 4 5 6 Km


SRG-AGFO
SRPP-REG
SRPP-REG
NÚCLEO TORREFRESNEDA
SUE
SUB
SRG
SRPN-RÍOS
SRPN-CORN
SRPP-REG
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRG
SRPN-RÍOS
SRPP-REG
ARSR-ESTACIÓN
SRG
SUB-FFCC
SRPP-REG
SRPP-REG
SRG
NÚCLEO GUAREÑA
SRG
SRPN-RÍOS
SRPP-REG
SRG-AGFO
SRG
SRG-AGFO
SRPN-RÍOS
SRAT-GAMITAS
SRG
SRPP-REG
SRG-AGFO
SRG
SRG-AGFO
SRG
ARSR-CHAMIZO
SRG-AGFO
SRG-AGFO
SRG-SIERR
SRG-AGFO
RÍO GUADIANA
RÍO GUADIANA
RÍO GUADIANA



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

- SU-1.1 / Varios colores — Sectores en Suelo Urbano.
- S-URBLE-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.
- Indicaciones estructurales de viario para suelo urbanizable

RESTO DEL SUELO URBANO

- Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística
- AA-1 — Actuaciones aisladas en suelo no sometido a actuaciones urbanísticas.
- PE-1 — Transformaciones urbanísticas en proceso de ejecución según planeamiento anterior
- Eje Comercial y Servicios.

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO
   - b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPP)
     - SRPP: 'REGADÍO'.
2. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.
   - RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

HOJA ÚNICA



Núcleo Urbano de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO:

EAE. 04

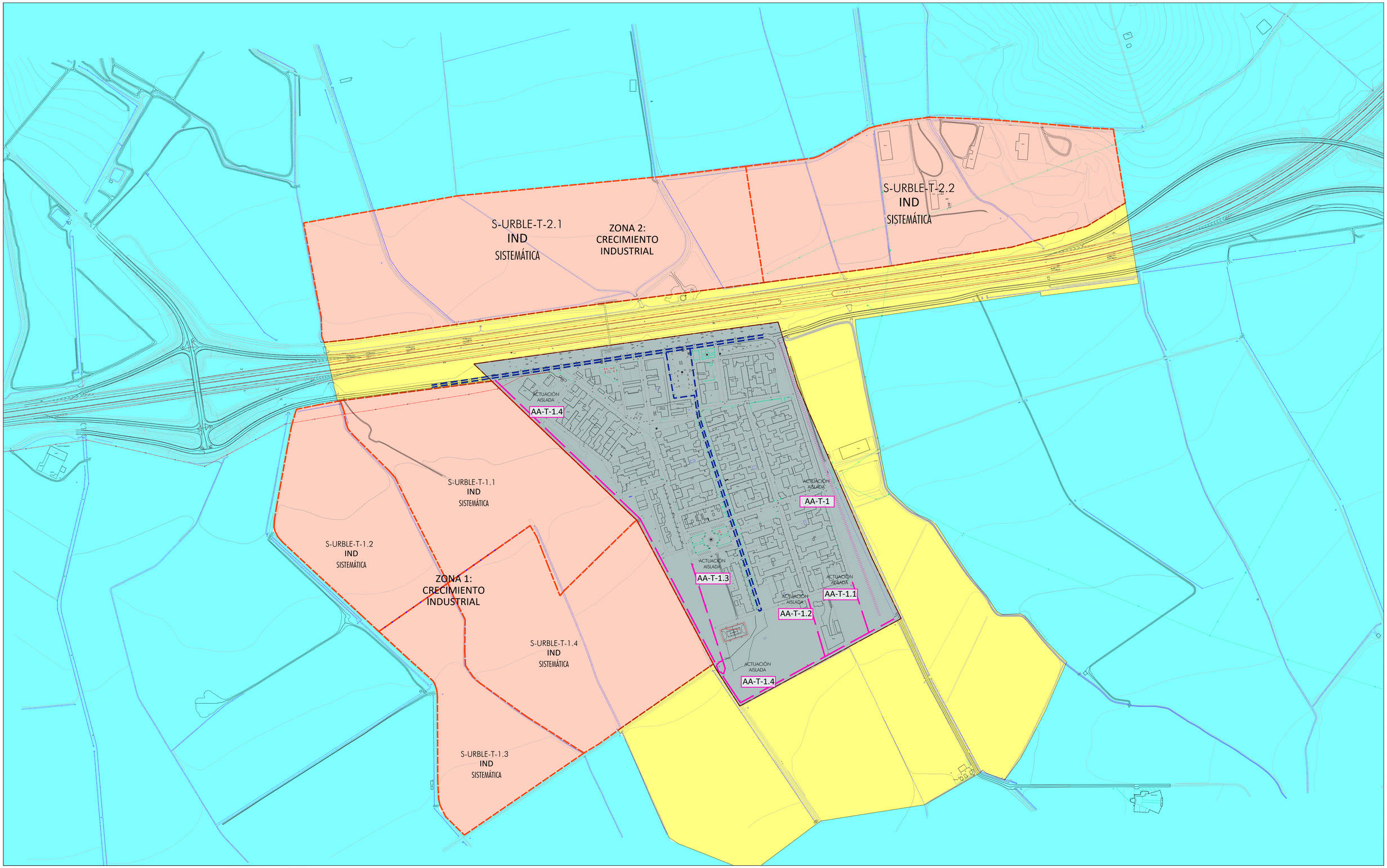
PLANO DE ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE GUAREÑA

1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE: SECTORES RESIDENCIALES E INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE REFORMA O DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS O SIMPLIFICADAS.
2. RESTO DEL SUELO URBANO. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 400 500 m

ESCALA : 1:5.000



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

S-URBLE-T-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.

RESTO DEL SUELO URBANO

Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística

AA-T-1.1 — Actuaciones Aisladas.

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPP)

SRPP- 'REGADÍO'.

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Viario.

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

PLANO:

EAE. 05

PLANO DE ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE TORREFRESNEDA

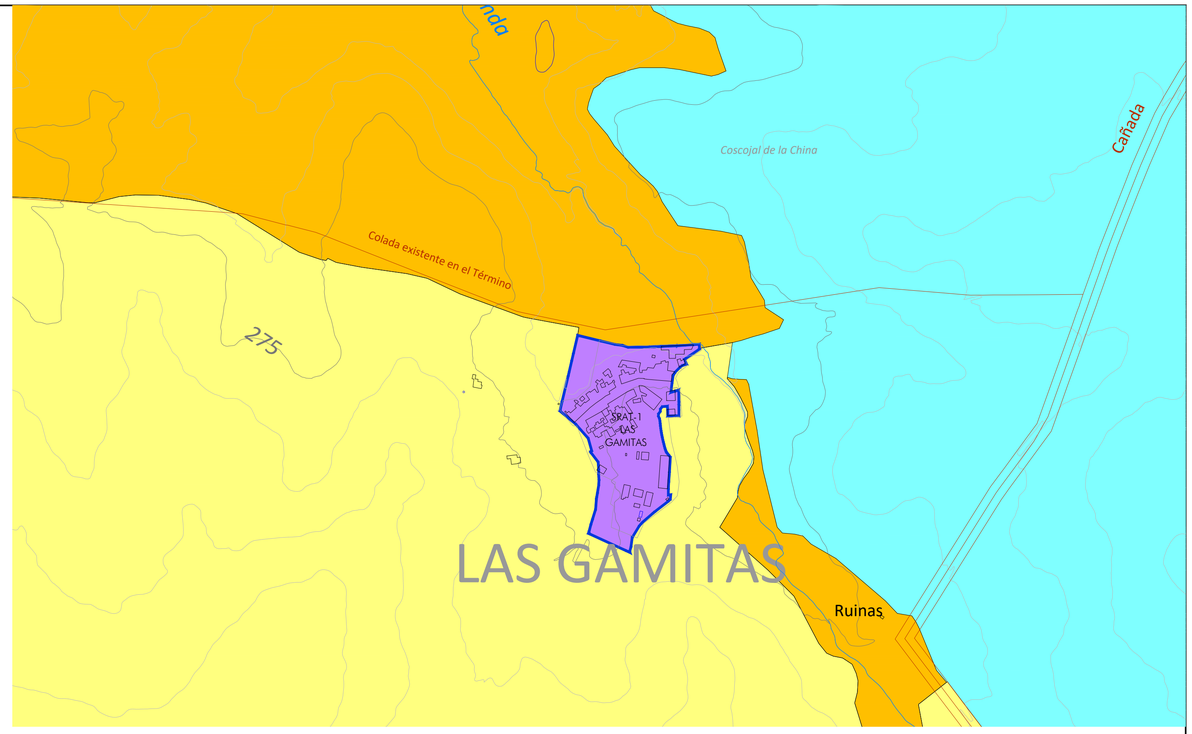
1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE: SECTORES INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS.
2. SUELO URBANO NO SOMETIDO A TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO.
3. SISTEMA GENERAL VIARIO

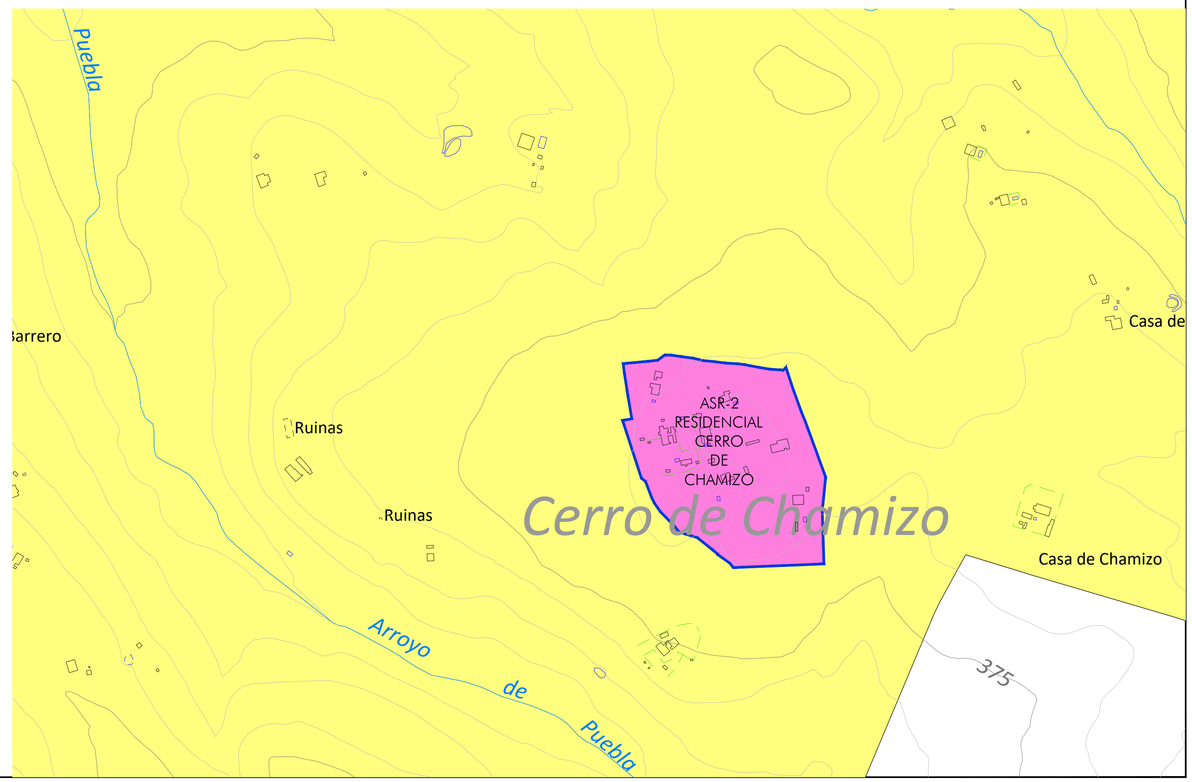
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 m

ESCALA : 1:3.000







ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

S-URBLE-T-1.1 Sectores en Suelo Urbanizable.

AA-T-1.1 Actuaciones Aisladas.

RESTO DEL SUELO URBANO

Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN)

SRPN "AGROFORESTAL".

b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPv)

SRPPv "REGADÍO".

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO:

EAE. 06

PLANO DE ORDENACIÓN DE ZONAS VARIAS:

1. SUELO URBANIZABLE EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE
2. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO: *LA ESTACIÓN* Y *CERRO CHAMIZO*.
3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A LA VÍA PECUARIA *LAS GAMITAS*.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 150 200 250 m

ESCALA : 1:2.500

ZONA 04: CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ZONA 05: CRECIMIENTO INDUSTRIAL

ZONA 06: CRECIMIENTO INDUSTRIAL

ZONA 03: CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ZONA 02: CRECIMIENTO INDUSTRIAL

ZONA 01: CRECIMIENTO INDUSTRIAL

ZONA 08: CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ZONA 07

ZONA 09: CRECIMIENTO AGROINDUSTRIAL

ZONA 10: CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ZONA 11: CRECIMIENTO INDUSTRIAL

PE-1 (Antigua UE-11)

PE-2 (Antigua UE-4)

PE-3 (Antigua UE-6)

PE-4 (Antigua UE-14)

PE-5 (Antigua UE-19)

PE-6 (Antigua UE-18)

PE-7 (Antigua UE-10)

SG_SR CEMENTERIO MUNICIPAL

AMPLIACIÓN CEMENTERIO

SG_ZV1/2

SG_ZV1 PARQUE LINEAL (PANTANO DE LA SERENA)

AA_1 EN EJECUCIÓN

EN EJECUCIÓN

DOT_PRV1 IGLESIA DE SANTA MARÍA

DOT_PRV2

DOT_PRV3

Camino a la Zarza

Camino a Cabeza del Buey

Camino de Don Benito

Camino a Villanueva de la Serena

Camino a Cabeza de Buey

Camino a El Viso

Camino a Guareña

Carretera BA-087 a Manchita

Carretera EX-104 a Villanueva de la Serena

Antiguo Camino de Villagonzalo - Instituto Nuevo (Camino Viejo)

Paso subterráneo al cementerio

Paso inferior a Villagonzalo

Paso inferior a Manchita

Calle Alfonso VIII

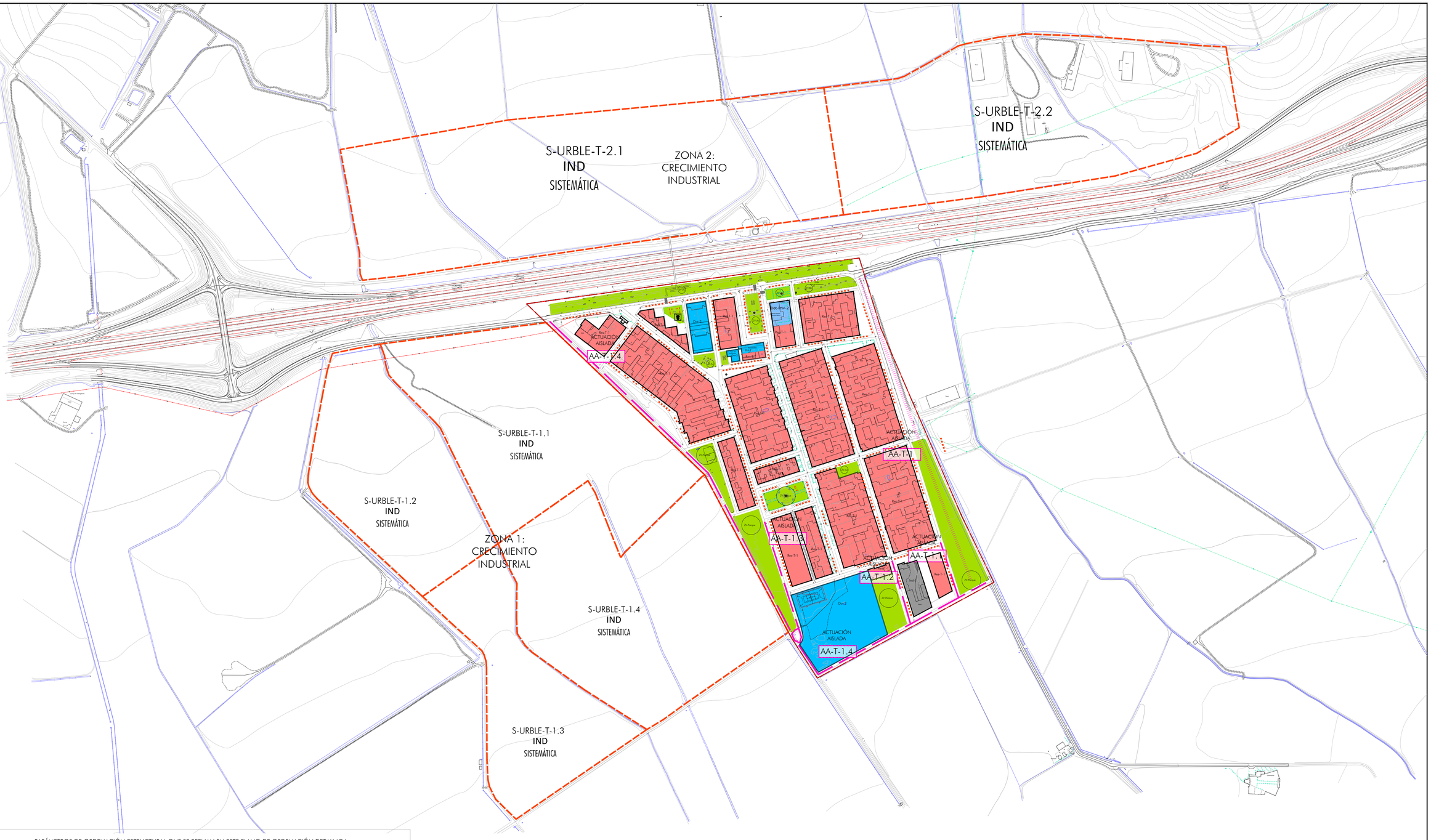
Calle Alfonso X El Sabio

Calle Alfonso XII

Calle Alfonso XIII

Calle Alfonso XIII

Calle Alfonso XI



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL QUE SE REFLJAN EN ESTE PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

S-URBLE-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.

RESTO DEL SUELO URBANO

AA-1 — Actuaciones aisladas en suelo no sometido a actuaciones urbanísticas.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

EQUIPAMIENTOS

SL 08 GIMNASIO — Sistema Local Dotaciones.

ZONAS VERDES. TIPOS

ZV-Parque — Parque

ZV-ZAV — Zona de acompañamiento a viario

ZV-AJ y — Área de juegos en recinto separado

Área de juegos incluida en otra zona verde

ZV-EL — Área de juegos

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

DOT_PRV1 IGLESIA DE SANTA MARÍA — Dotaciones Privadas.

ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTE. ORDENANZAS

RESIDENCIALES

Res-T-1 en Torrefresneda

EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES PÚBLICOS

Dot-2 en el resto + Torrefr.

ZV en todos los barrios + Torrefr.

INDUSTRIALES

Ind-1 en todos los barrios + Torrefr.

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Dot-Priv-2 en el resto + Torrefr.

OTRAS INDICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Plaza de aparcamiento existente en viarios del suelo urbano

Alineación existente en suelo urbano

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

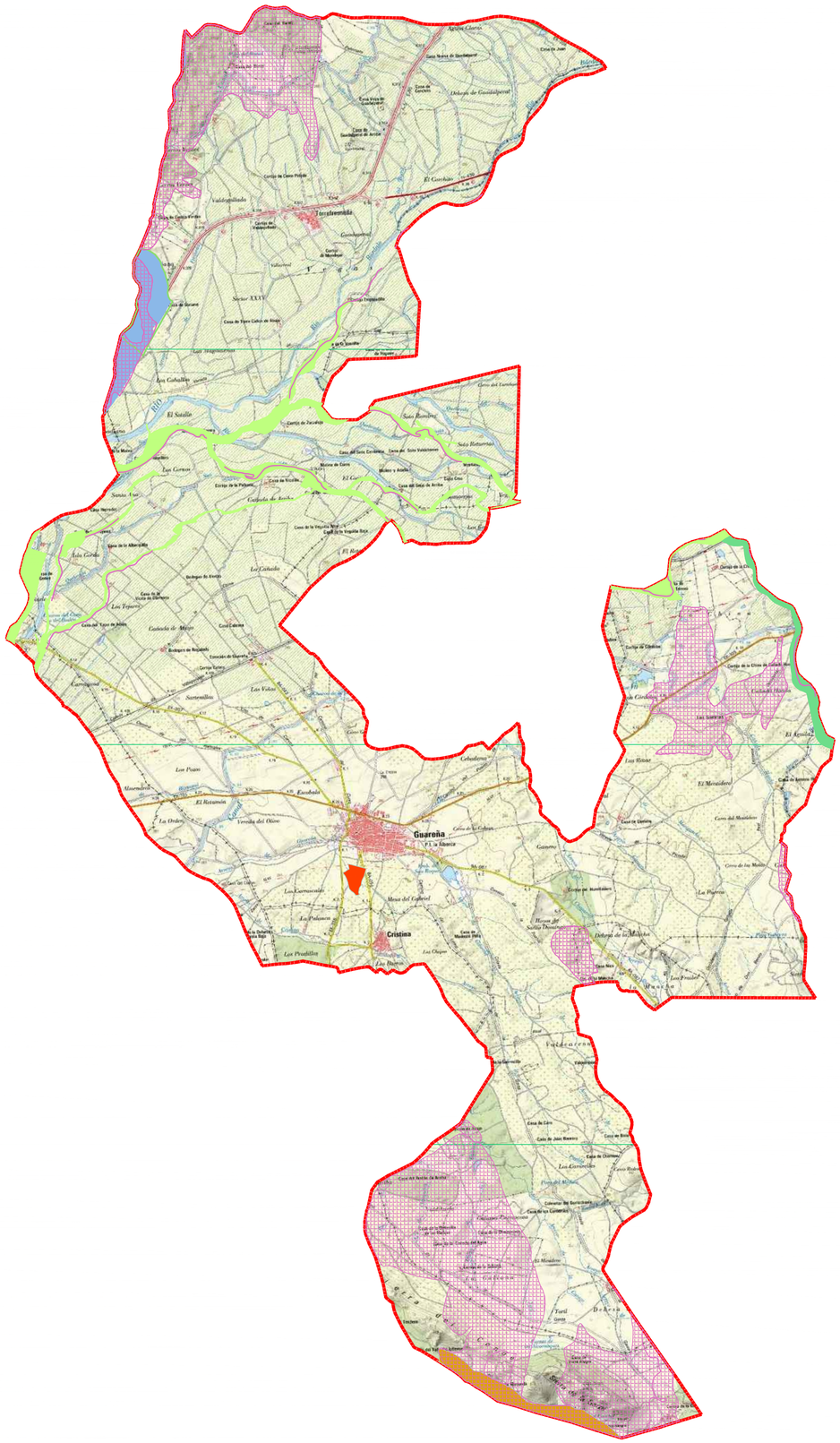
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANO: **EAE. 08**

PLANO DE ORDENANZAS NÚCLEO URBANO DE TORREFRESNEDA

0 m 50 100 200 300 m

ESCALA : 1:3.000



Término Municipal.

RENPEX

Limite Parque Natural de Cornalvo

RED NATURA 2000

- ZEPA - ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja
- ZEC Río Guadamez
- ZEC Río Guadiana Alto Zújar
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla de Guareña
- ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange

HÁBITATS

Hábitats

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: 01

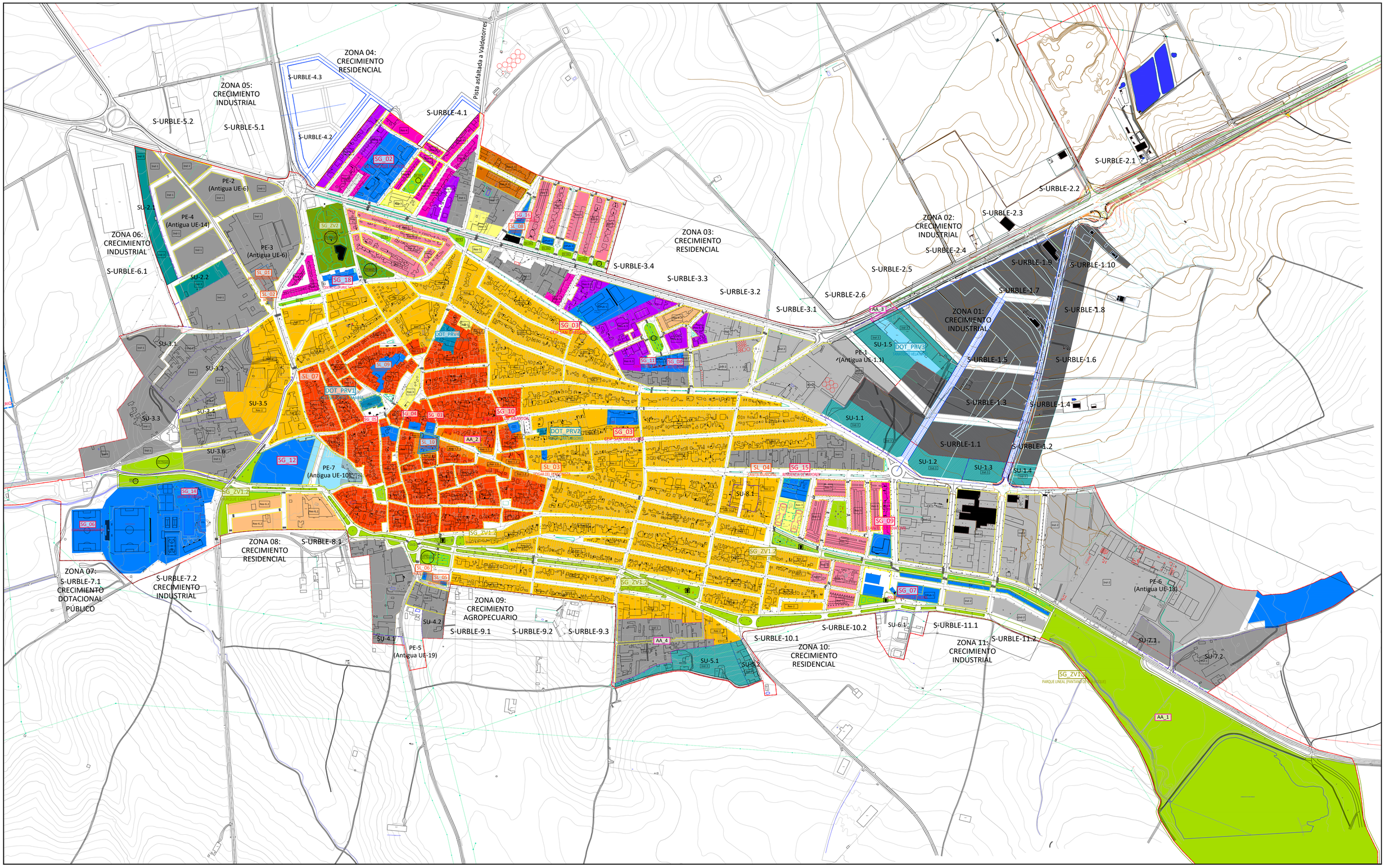
DOCUMENTO DE INICIO.

VALORES AMBIENTALES

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 1 2 3 4 5 6 Km

ESCALA : 1:60.000



HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: AVANCE D.1.01

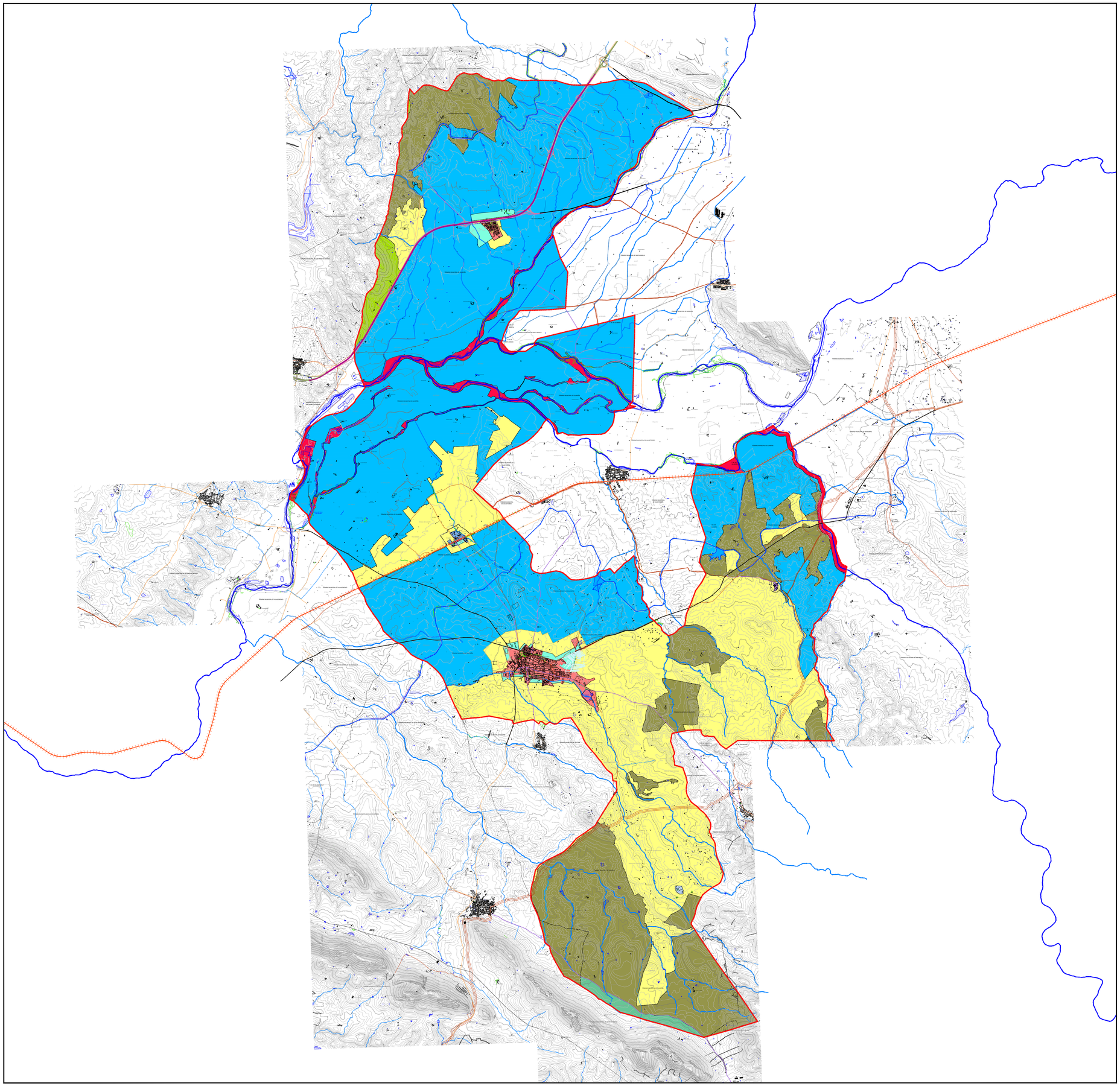
AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL CON INDICACIÓN SUGERIDA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

NÚCLEO URBANO DE GUAREÑA.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 400 m

ESCALA : 1:4.000



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Término Municipal.

RED VIARIA

Autovía (A-5).

Carreteras convencionales (N-430, EX-105...).

Carreteras vecinales (BA-043, Acceso a Las Gamitas...).

Linea ferroviaria (Mérida - Ciudad Real).

RED HIDROGRÁFICA

Ríos: Guadiana, Guadámez y Búrdalo.

Arroyos (Arroyo de Guareña, Arroyo de la Garza...).

Canales (Canal de Orellana, Canal del Zújar...).

Quebradas y regatos.

Cuerpos de agua.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA).

SUELO URBANIZABLE (EN LOS NÚCLEOS GUAREÑA, TORREFRESNEDA Y ESTACIÓN FERROCARRIL).

SUELO RÚSTICO (EL RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL).

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN)

SRPN "CORNALVO".

SRPN "RÍOS GUADIANA-ZÚJAR-GUADÁMEZ".

SRPN "SIERRAS".

SRPN "AGROFORESTAL".

b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPr)

SRPPr "REGADÍO".

2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT).

"LAS GAMITAS".

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "LA ESTACIÓN".

ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO "CERRO DE CHAMIZO".

SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

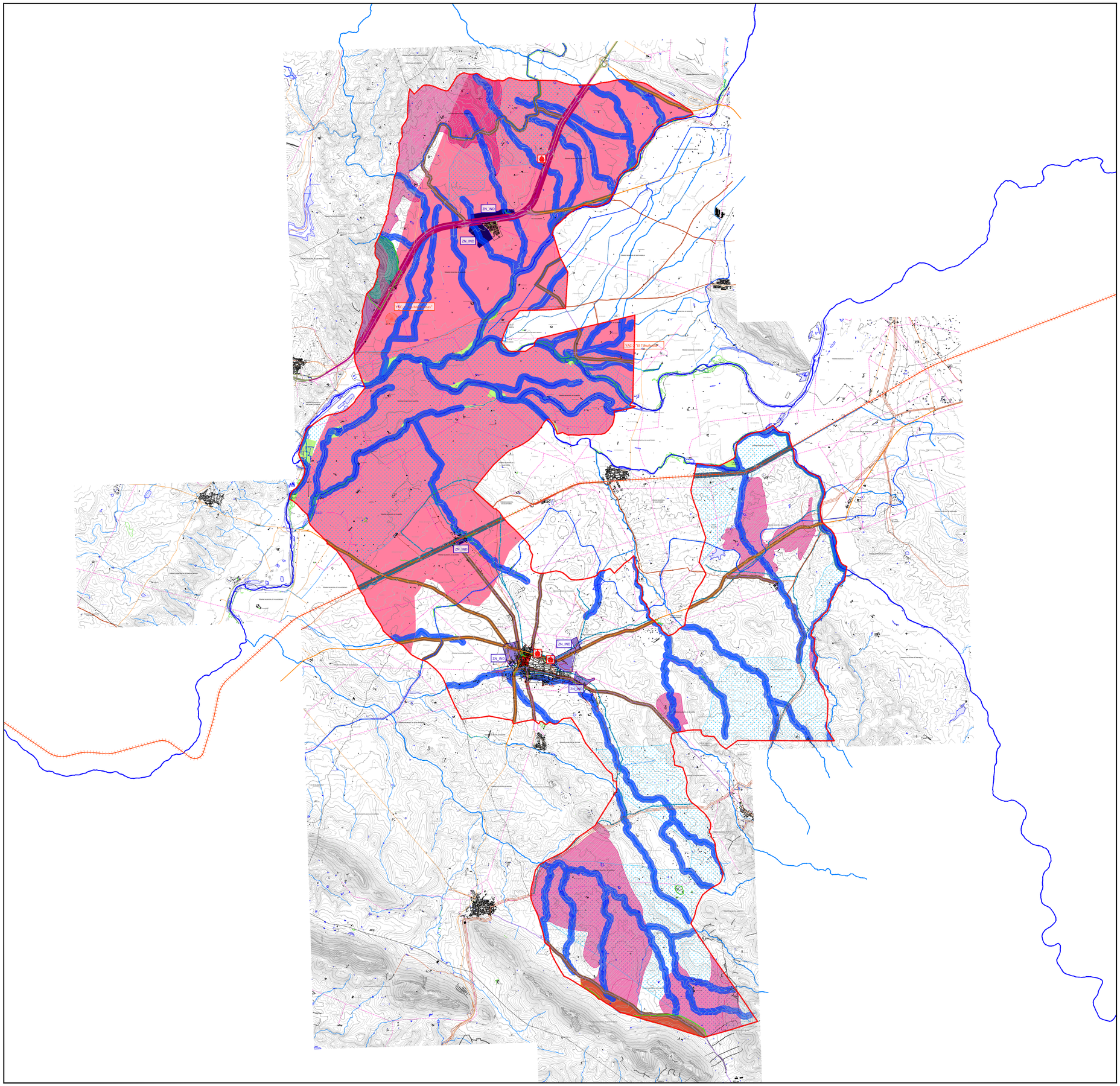
PLANO: AVANCE E.1.01

AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

ESCALA : 1:60.000

0 m 1 2 3 4 5 6 Km



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

- Término Municipal.
- Núcleo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Asentamiento en Suelo Rústico.

RED VIARIA

- Autovía (A-5).
- Carreteras convencionales (N-430, EX-105...).
- Carreteras vecinales (BA-043, Acceso a Las Gamitas...).
- Línea ferroviaria (Mérida - Ciudad Real).

RED HIDROGRÁFICA

- Ríos: Guadiana, Guadámez y Búrdalo.
- Arroyos (Arroyo de Guareña, Arroyo de la Garza...).
- Canales (Canal de Orellana, Canal del Zújar...).
- Quebradas y regatos.
- Cuerpos de agua.

AFECCIONES

AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

- Afección vía de ferrocarril.
- Afección autovía (A5).
- Afección de carreteras.
- Afección de vías pecuarias.
- Línea eléctrica.
- Zona de exclusión de aerogeneradores

AFECCIONES. POR LA PRESENCIA DE YACIMEINTOS ARQUEOLÓGICOS

- Yacimiento arqueológico (radio de protección de 200 m).

YAC-1 "Las Madalenas"

YAC-2 "El Turufuelo"

AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

- Parque Natural y ZEPA de Cornalvo.
- ZEC Río Guadámez.
- ZEC Río Guadiana Alto Zújar.
- ZEPA - ZEC Embalse de Cornalvo.
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla.
- ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange.

AFECCIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Afección hidrología (ríos, arroyos y quebradas).
- Afección hábitats.

RIESGOS

RIESGOS NATURALES

INCENDIOS FORESTALES: Riesgo de incendio forestal de nivel II (escala de I a IV).

EROSIÓN: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

INESTABILIDAD DE LADERAS: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

RIESGO SÍSMICO: Menor que IV (fuente PLASISMEX).

RIESGO DE INUNDACIÓN: En zonas afectadas por la política de cauces (100 m a cada lado de los cursos de agua).

- Afección hidrología (ríos, arroyos y quebradas).

ARCILLAS EXPANSIVAS: Torrefresneda: Zona de riesgo moderado/alto.
Estación FFCC: Zona de riesgo moderado/alto.
Cerro de Chamizo: Zona de recubrimientos arcillosos.

- Peligrosidad por arcillas expansivas.
- Recubrimientos arcillosos: Formaciones superficiales.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

CARRETERAS Y FERROCARRIL: Zonas afectadas por la afección de infraestructuras.

- Afección vía de ferrocarril.
- Afección autovía (A5).
- Afección de carreteras.

SUSTANCIAS PELIGROSAS: Zonas afectadas por la presencia de actividad industrial, previsión de crecimiento de esta, y depósitos de sustancias inflamables.

- ZN_IND — Zonas Industriales o con previsión de crecimiento industrial.
- Delimitación de zonas industriales: presentes en Guareña, Torrefresneda y Estación FFCC.
- Estaciones de servicio y zonas con acumulación de sustancias inflamables: Núcleo urbano de Guareña y autovía E-90 A-5 cerca de Torrefresneda.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA: En núcleos urbanos y en los nudos de la autovía E-90 A-5.

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO:

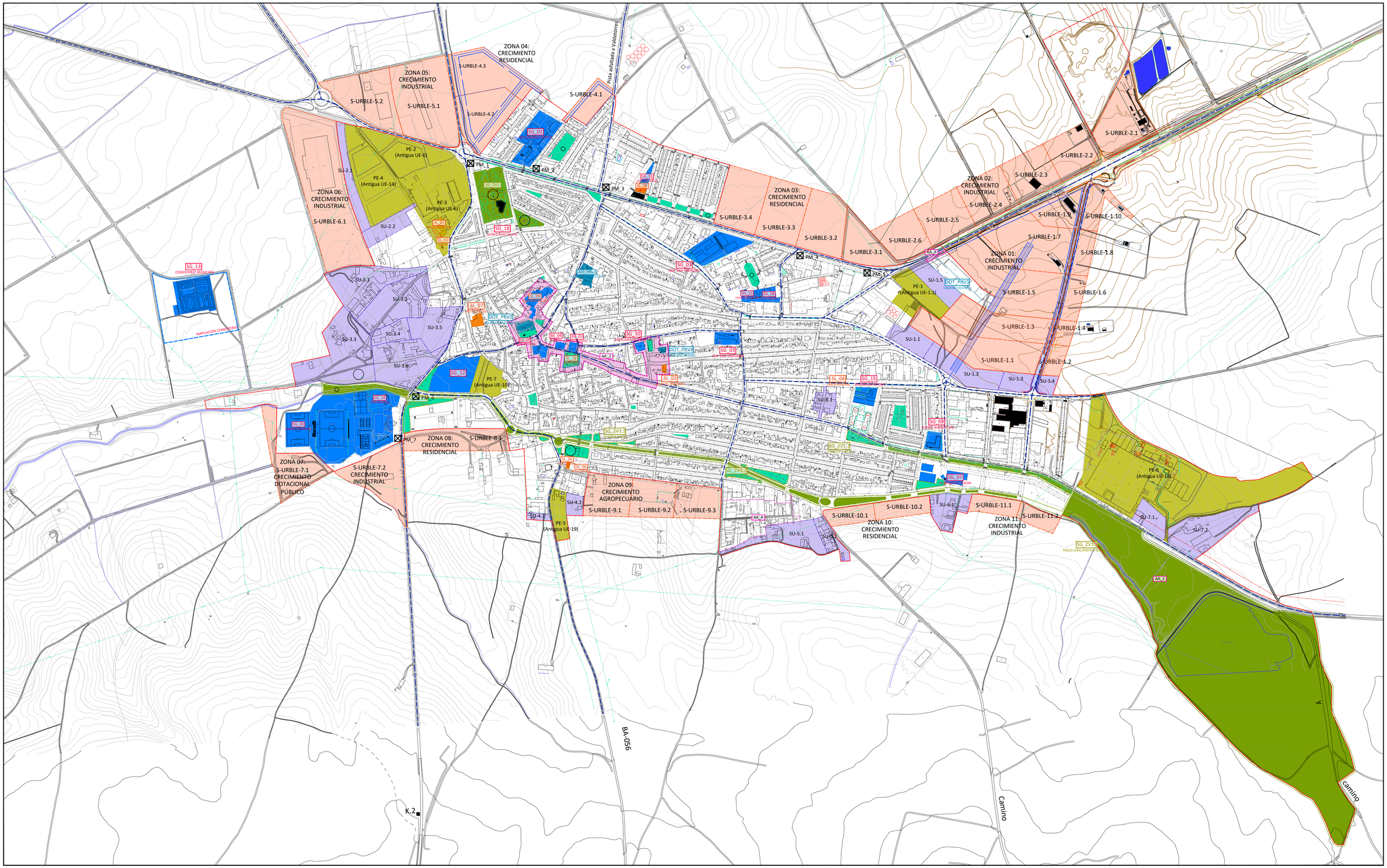
AVANCE E.1.02

AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
MAPAS DE INFORMACIÓN DE AFECCIONES Y RIESGOS.
AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES, DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS, RED HIDROLÓGICA Y POR LA PRESENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
-
RIESGOS DE CARÁCTER NATURAL Y TECNOLÓGICOS.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 1 2 3 4 5 6 Km

ESCALA : 1:60.000



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Ordenación Suelo Urbano. Guareña.

TRANSFORMACIONES SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SU-1.1 — Sectores en Suelo Urbano.

S-URBLE-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.

PE-1 — Planeamiento en Ejecución

AA-1 — Actuaciones Aisladas.

Eje Comercial y Servicios.

PM_1 — Puntos de Riesgo de Movilidad Urbana.

Perspectiva de Género: Itinerarios de Riesgo.

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Viario.

SG_ZV2 PARQUE SAN GINES — Sistema General Zonas Verdes.

SG_01 AYUNTAMIENTO — Sistema General Dotaciones.

SISTEMAS LOCALES. DOTACIONES PRIVADAS

SL_08 GIMNASIO — Sistema Local Dotaciones.

DOT_PRV1 CENTRO CULTURAL SAN GINES — Dotaciones Privadas.

Sistema Local Zonas Verdes.

HOJA ÚNICA



Núcleo Urbano de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO:

AVANCE E.2.01

AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
NÚCLEO URBANO GUAREÑA.
TRANSFORMACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
SISTEMAS GENERALES EN NÚCLEO Y ALREDEDORES
SISTEMAS LOCALES Y DOTACIONES PRIVADAS
ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 400 500 m

ESCALA : 1:5.000

S-URBLE-T-2.1

S-URBLE-T-2.2

S-URBLE-T-1.1

S-URBLE-T-1.2

S-URBLE-T-1.3

S-URBLE-T-1.4

S.U.

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1.4

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1.3

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1.1

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1.2

ACTUACIÓN AISLADA
AA-T-1.4

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Ordenación Suelo Urbano. Torrefresneda.

TRANSFORMACIONES SUELO URBANIZABLE

S-URBLE-T-1.1 Sectores en Suelo Urbanizable.

AA-T-1.1 Actuaciones Aisladas.

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: AVANCE E.3.01

AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA.
TRANSFORMACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 m

ESCALA : 1:3.000

uareña

Ruinas

Cortijo de Valderizo

PEOT-ASR-1
RESIDENCIAL
ESTACIÓN

Casa de Trigueros

Ruinas

Ruinas

Ruinas

Estación de
Guareña

S-URBLE-E-1

Casa Palanca

Ruinas

Ruinas

K.4

Cortijo de Mosquera

Cortijo Calero

Ferrocarril de Mérida-Ciudad Real

Las Viñas

Colada del Camino

del Molino de Curro

BA-043

Ruinas

250

TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Asentamiento en Suelo Rústico. Estación Ferrocarril.

Suelo Rústico Genérico.

TRANSFORMACIONES SUELO URBANIZABLE

S-URBLE-E-1 Sectores en Suelo Urbanizable.

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

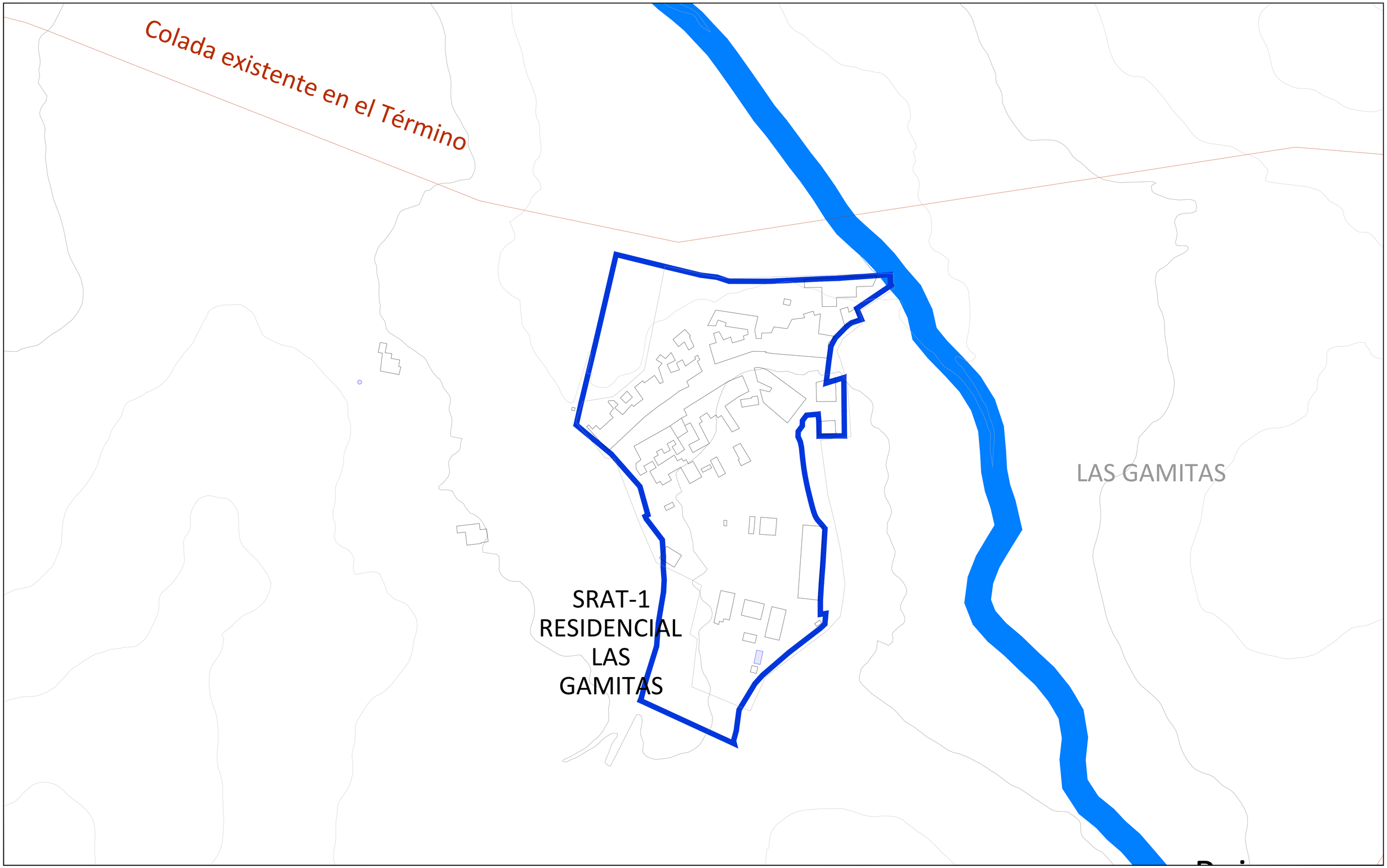
PLANO: AVANCE E.4.01

AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.
ESTACIÓN DE FERROCARRIL.
TRANSFORMACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 150 200 250 m

ESCALA : 1:2.500



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

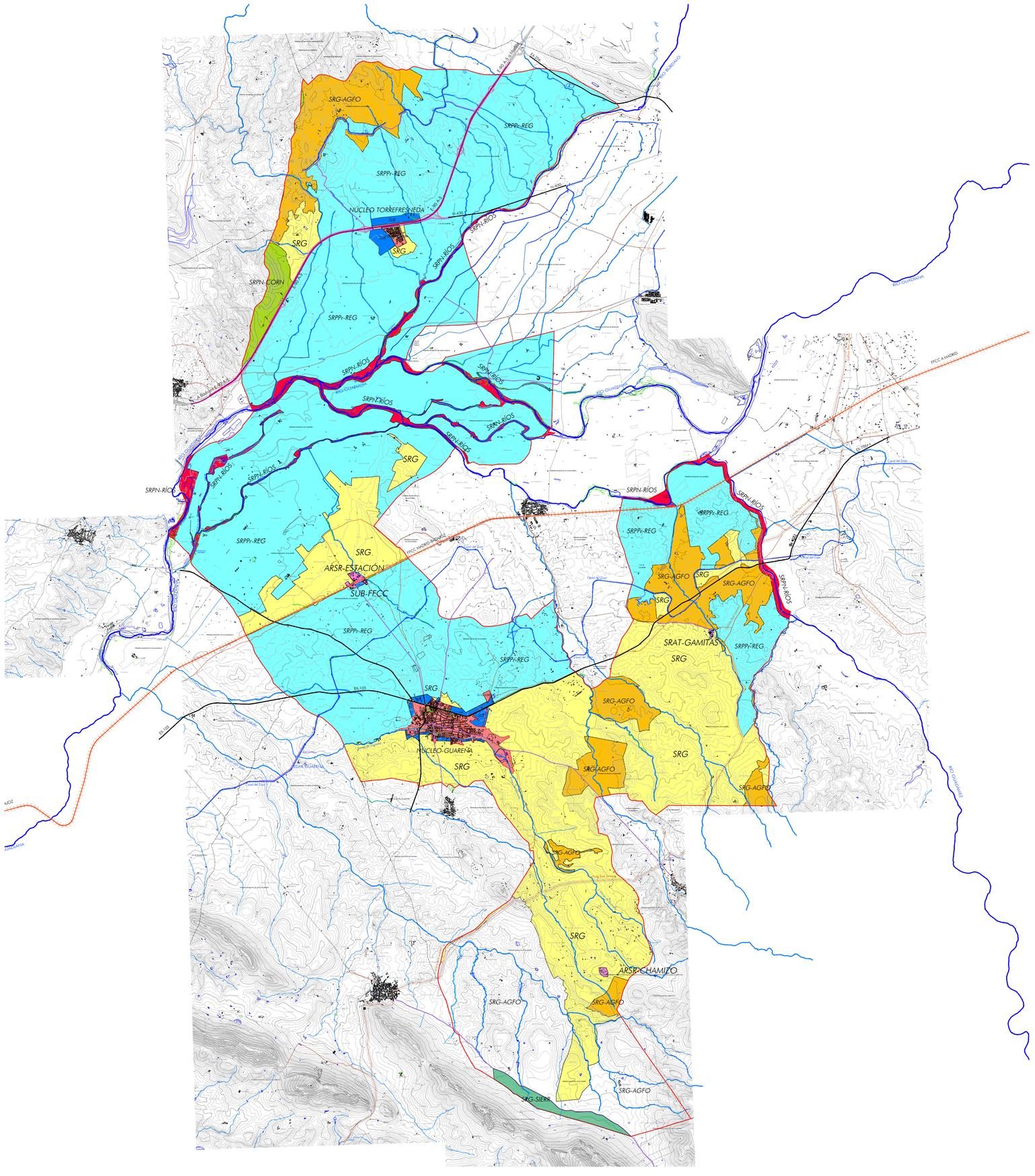
PLANO: E.4.02

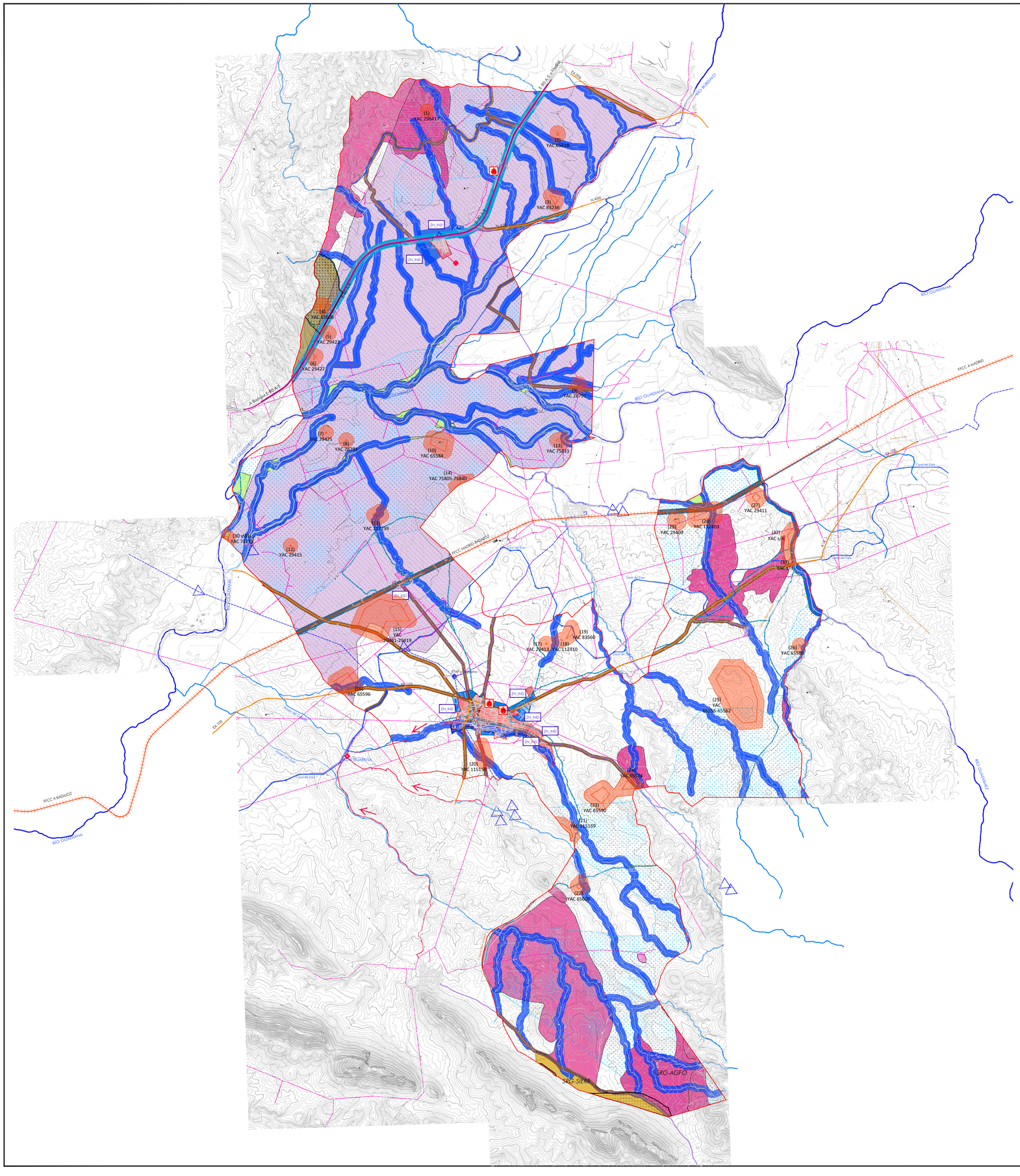
AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL.
LAS GAMITAS.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

ESCALA : 1:1.000


SRG-AGFO
SRPP-REG
SRPP-REG
NÚCLEO TORREFRESNEDA
SUE
SUB
SRG
SRPN-RÍOS
SRPN-CORN
SRPP-REG
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRPN-RÍOS
SRG
SRPP-REG
ARSR-ESTACIÓN
SUB-FFCC
SRPP-REG
SRPP-REG
SRG
SRPN-RÍOS
SRPP-REG
SRG-AGFO
SRG
SRG-AGFO
SRPN-RÍOS
SRAT-GAMITAS
SRG
SRPP-REG
SRG-AGFO
SRG
SRG-AGFO
NÚCLEO GUAREÑA
SRG
SRG-AGFO
SRG-AGFO
SRG
ARSR-CHAMIZO
SRG-AGFO
SRG-AGFO
SRG-SIERR
SRG-AGFO
RÍO GUADIANA
RÍO GUADIANA
RÍO GUADIANA



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN (r=200m)

(1) "EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 296417)

(2) "FINCA GUADALPERAL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65618).

(3) "EL CORCHITO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 83236).

(4) "FINCA TORRECAÑOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65606).

(5) "OLIVAR DE LA CALZADA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29423).

(6) "LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29427)

(7) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29425).

(8) "LOS CORVOS II". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28793).

(9) "EL TORIÑUELO O EL TURRUÑUELO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28791).

(10) "EL GUIJO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65584).

(11) "BODEGAS DE ALONSO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 117239).

(12) "LOS TEJARES". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29415).

(13) "EL PALOMERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75831).

(14) "CASA DE LA VEGUILLA BAJA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75805-75840).

(15) "POZO DE LA CAÑADA. POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29431-29419).

(16) "LOS POZOS O LAS CASERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65596).

(17) "LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29413).

(18) "CEBADERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 112410).

(19) "LAGUNA DE LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC YAC 83560).

(20) "MESA DE CABRIEL O CERRO DE LOS LOZANOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 115159).

(21) "CERRO DE LAS TINAJAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65568).

(22) "VALDEARENALES O LA VENTA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65600).

(23) "HOYOS DE SANTO DOMINGO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65590).

(24) "CERRO DEL HUMILLADERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65574).

(25) "CERRO DE LAS ROZAS Y CERRO MENTIDERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65556-65562).

(26) "EL AGUILA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65580).

(27) "LA CHINA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29411).

(28) "CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL. CASA DE MARÍA TERESA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65550. YAC 112403).

(29) "LA ATALAYA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29409).

(30) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(31) "MOLINO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(32) "TRINCHERAS Y POSICIONES DEFENSIVAS. GUERRA CIVIL ESPAÑOLA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N).

(33) "BUNKER". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N)

LEYENDA CARTOGRAFÍA

LÍMITES ADMINISTRATIVOS

- Término Municipal.

RED VIARIA

- Autovía (E-90 A-5).
- Carreteras convencionales (N-430, EX-105...).
- Carreteras vecinales (BA-043, Acceso a Los Gamitos...).
- Línea ferroviaria (Mérida - Ciudad Real).
- Vías pecuarias

RED HIDROGRÁFICA

- Ríos: Guadiana, Guadámez y Búrdalo.
- Arroyos (Arroyo de Guareña, Arroyo de la Garza...).
- Canales (Canal de Orellana, Canal del Zújar...).
- Quebradas y regatos.

NÚCLEOS URBANOS

- SUELO URBANO (EN LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA).
- SUELO URBANIZABLE (EN LOS NÚCLEOS GUAREÑA, TORREFRESNEDA Y ESTACIÓN FERROCARRIL).

OTRAS ZONAS CON EDIFICACIONES

- SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A VÍA PECUARIA (SRAT).
- ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO

AFECCIONES

INFRAESTRUCTURAS

- Afección vía de ferrocarril.
- Afección autovía (AS).
- Afección de carreteras.
- Afección de vías pecuarias.
- Línea eléctrica.
- Zona de exclusión de aerogeneradores

MEDIOAMBIENTALES

- Parque Natural Cornalvo.
- ZEC Río Guadámez.
- ZEC Río Guadiana Alto Zújar.
- ZEPA - ZEC Embalse de Cornalvo.
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla.
- ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange.
- Hábitats naturales que no están incluidos en ZEPA.
- Afección hidrología (ríos, arroyos y quebradas).

AFECCIONES. PROTECCIÓN CULTURAL

- Yacimiento arqueológico (radio de protección de 200 m).

RIESGOS

RIESGOS NATURALES

INCENDIOS FORESTALES: Riesgo de incendio forestal de nivel II (escala de I a IV).

EROSIÓN: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

INESTABILIDAD DE LADERAS: No constituye riesgo relevante por ausencia de pendientes elevadas.

RIESGO SÍSMICO: Menor que IV (fuente PLASISMEX).

RIESGO DE INUNDACIÓN: En zonas afectadas por la política de cauces (100 m a cada lado de los cursos de agua).

- Coincide con la afección hidrológica (ríos, arroyos y quebradas).

ARCILLAS EXPANSIVAS:
- Torrefresneda: Zona de riesgo moderado/alto.
- Estación FFCC: Zona de riesgo moderado/alto.
- Cerro de Chamizo: Zona de recubrimientos arcillosos.

- Peligrosidad por arcillas expansivas.
- Recubrimientos arcillosos: Formaciones superficiales.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

CARRETERAS Y FERROCARRIL: Zonas afectadas por la afección de infraestructuras. Riesgo de accidentes de tráfico y atropellos

- Coincide con afección por ferrocarril.
- Coincide con afección autovía (AS).
- Coincide con afección de carreteras.
- Coincide con afección de vías pecuarias.

SUSTANCIAS PELIGROSAS: Zonas afectadas por la presencia de actividad industrial, previsión de crecimiento de esta, y depósitos de sustancias inflamables.

- ZH_IND: Zonas Industriales o con previsión de crecimiento industrial.
- Delimitación de zonas industriales: presentes en Guareña, Torrefresneda y Estación FFCC.
- Estaciones de servicio y zonas con acumulación de sustancias inflamables: Núcleo urbano de Guareña y autovía E-90 A-5 cerca de Torrefresneda.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA: En núcleos urbanos y en los nudos de la autovía E-90 A-5.

ELEMENTOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DISPERSOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

- Estación de tratamiento de agua potable y depósitos de acumulación para consumo urbano.
- Captación.
- Conducciones
- Estación depuradora de aguas residuales.
- Conducciones

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

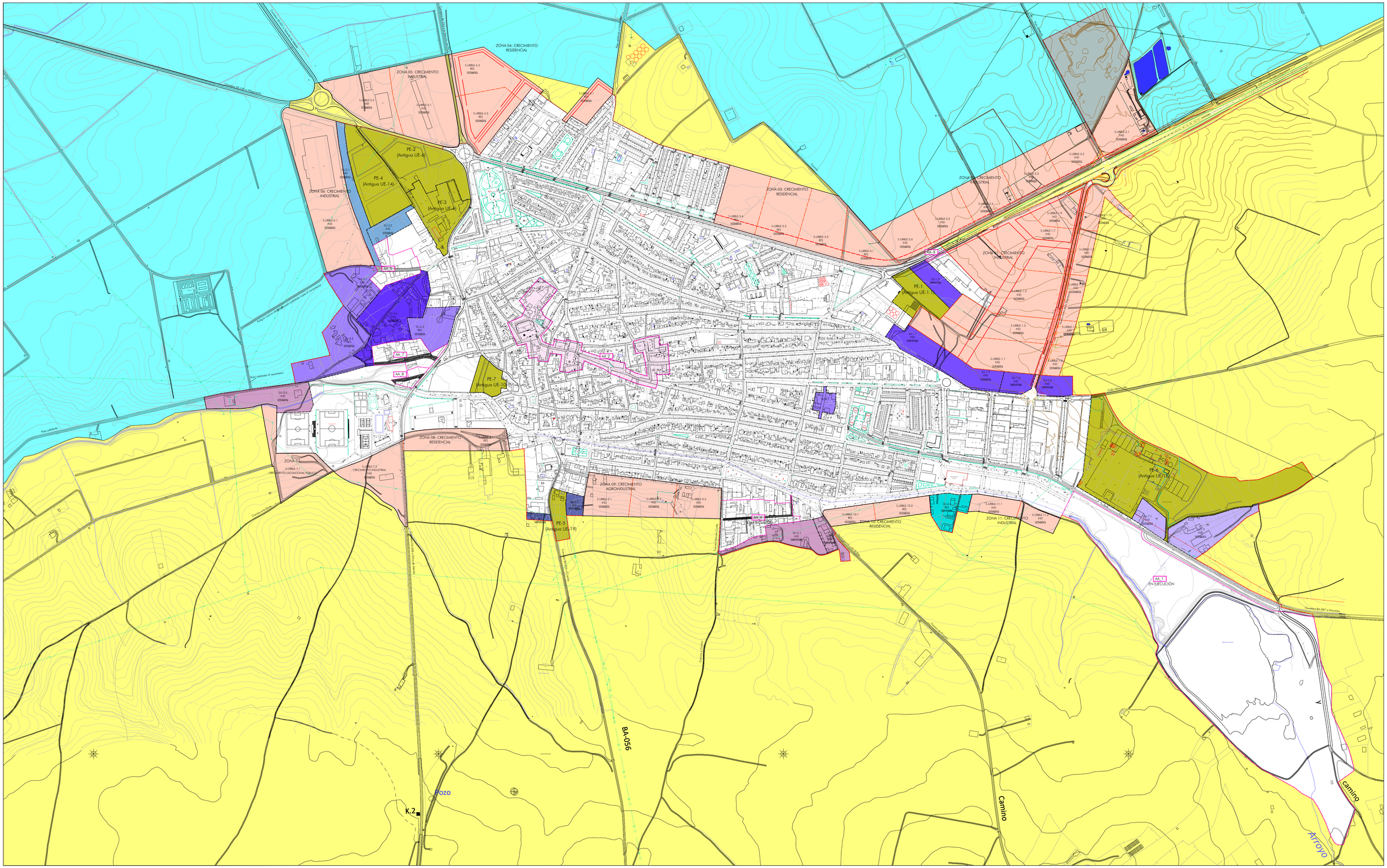
PLANO: ESTRUCTURAL E1.02

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
1. PLANO DE AFECCIONES: MEDIOAMBIENTALES; DE INFRAESTRUCTURAS; HIDROLÓGICAS; YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS;
2. MAPA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.
3. ELEMENTOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DISPERSOS EN EL T.M.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Biodiversidad
JUNTA DE EXTREMADURA

ESCALA : 1:60.000

0 m 1 2 3 4 5 6 Km



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

- SU-1.1 — Varios colores — Sectores en Suelo Urbano.
- S-URBLE-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.
- Indicaciones estructurales de viario para suelo urbanizable

RESTO DEL SUELO URBANO

- Sin color — Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística
- AA-1 — Actuaciones aisladas en suelo no sometido a actuaciones urbanísticas.
- PE-1 — Transformaciones urbanísticas en proceso de ejecución según planeamiento anterior
- Eje Comercial y Servicios.

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

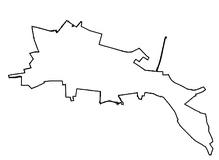
b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPPV)

SRPPV 'REGADÍO'.

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

HOJA ÚNICA



Suelo Urbano de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: ESTRUCTURAL E2.G1

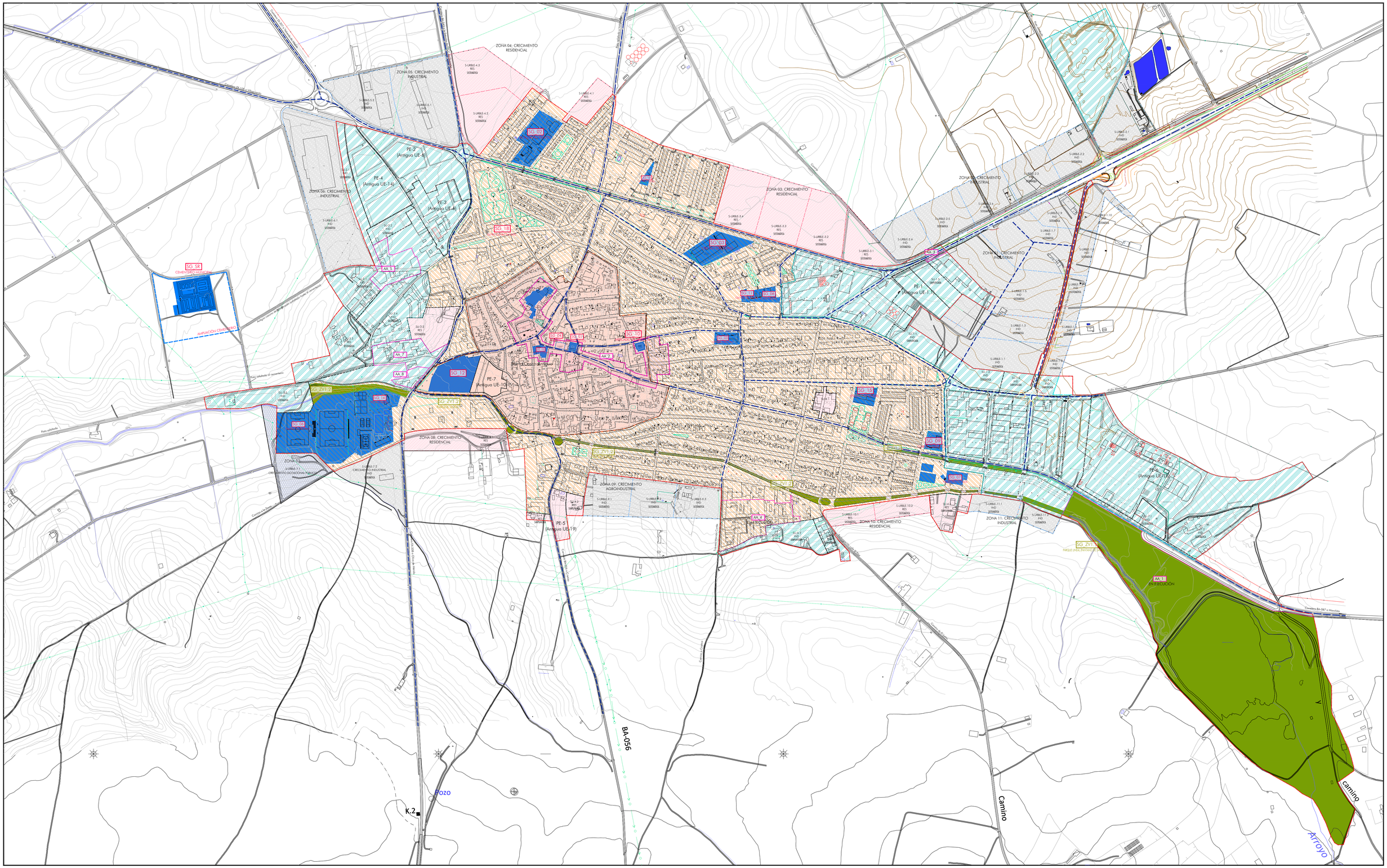
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: NÚCLEOS URBANOS. PLANO DE ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE REFERENCIA *GUAREÑA* CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE:

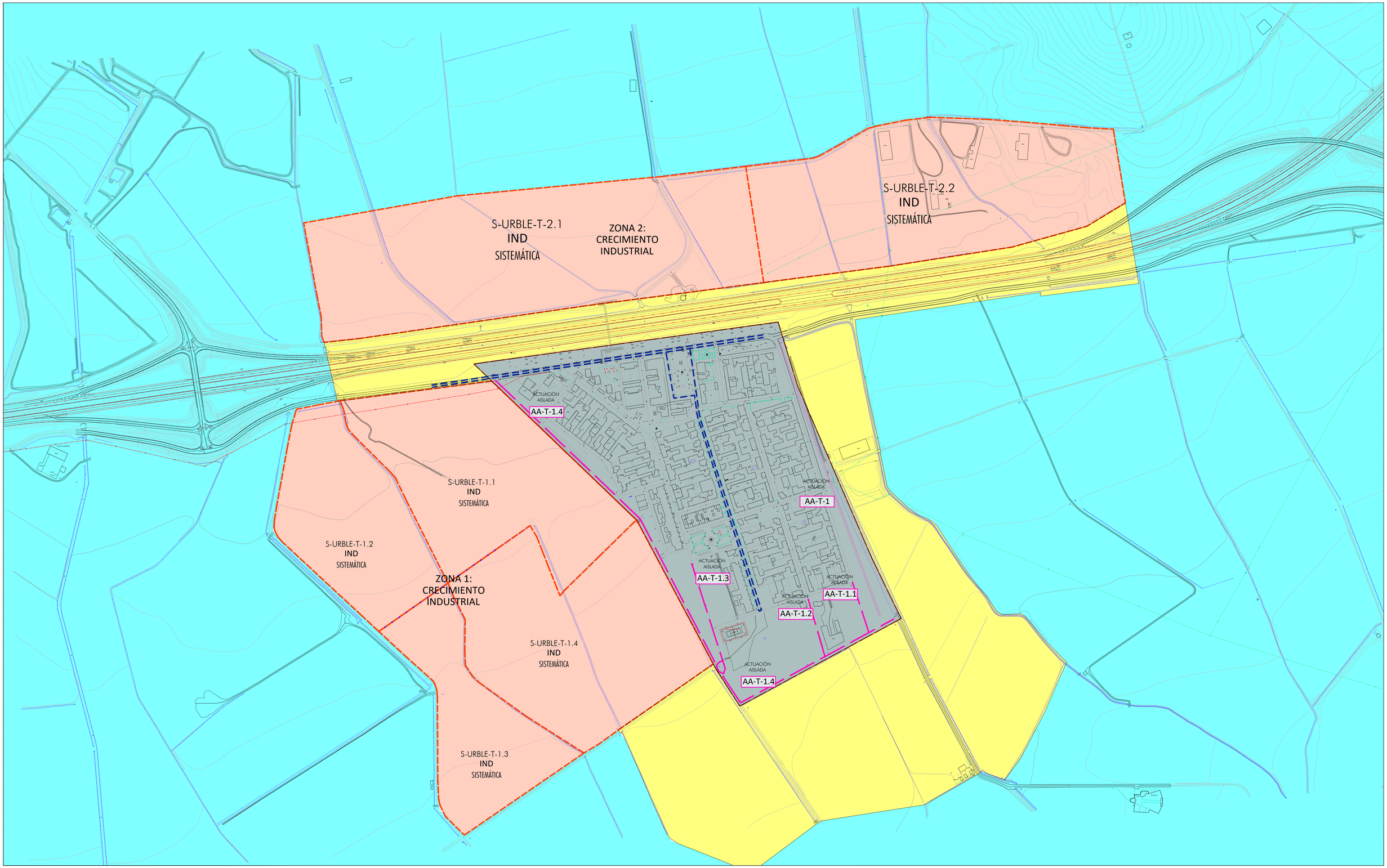
1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE: SECTORES RESIDENCIALES E INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE REFORMA O DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS O SIMPLIFICADAS.
2. RESTO DEL SUELO URBANO. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 400 500 m

ESCALA : 1:5.000


ZONA 04: CRECIMIENTO RESIDENCIAL
ZONA 05: CRECIMIENTO INDUSTRIAL
ZONA 06: CRECIMIENTO INDUSTRIAL
ZONA 03: CRECIMIENTO RESIDENCIAL
ZONA 02: CRECIMIENTO INDUSTRIAL
ZONA 01: CRECIMIENTO INDUSTRIAL
ZONA 08: CRECIMIENTO RESIDENCIAL
ZONA 09: CRECIMIENTO AGROINDUSTRIAL
ZONA 10: CRECIMIENTO RESIDENCIAL
ZONA 11: CRECIMIENTO INDUSTRIAL
PE-1 (Antiguo UE-1.1)
PE-2 (Antiguo UE-6)
PE-3 (Antiguo UE-6)
PE-4 (Antiguo UE-14)
PE-5 (Antiguo UE-19)
PE-6 (Antiguo UE-18)
PE-7 (Antiguo UE-10)
SG_01 AYUNTAMIENTO
SG_02
SG_03
SG_04
SG_05
SG_06
SG_07
SG_08
SG_09
SG_10
SG_11
SG_12
SG_13
SG_14
SG_15
SG_16
SG_17
SG_18
SG_19
SG_20
SG_21
SG_SR CEMENTERIO MUNICIPAL
AMPLIACIÓN CEMENTERIO
SG_ZV1 PARQUE LINEAL PROVINCIAL
SG_ZV1.2
SG_ZV1.3
SG_ZV1.4
SG_ZV2 PARQUE SAN GINÉS
AA-1 EN EJECUCIÓN
AA-2
AA-3
AA-4
AA-5
AA-7
AA-8
Bien de Interés Cultural
Antiguo camino de servicio ferroviario
Antiguo camino de servicio ferroviario reutilizado como vía de comunicación
Paso soterrado
Paso soterrado (cerrado)
Cañada Real de Sevilla
Cordel de Badajoz
Cordel de Olivenza
Cordel de Valverde
Cordel de Villafranca
Cordel de Zafra
Cordel de Zafra a Olivenza
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Valverde)
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca))))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza)))))))))
Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Zafra a Olivenza (Cordel de Villafranca)



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

S-URBLE-T-1.1 Sectores en Suelo Urbanizable.

RESTO DEL SUELO URBANO

Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística

AA-T-1.1 Actuaciones Aisladas.

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPP)

SRPP- 'REGADÍO'.

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Viario.

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

PLANO: ESTRUCTURAL E2.T1

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PLANO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BASE *TORREFRESNEDA* CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE:

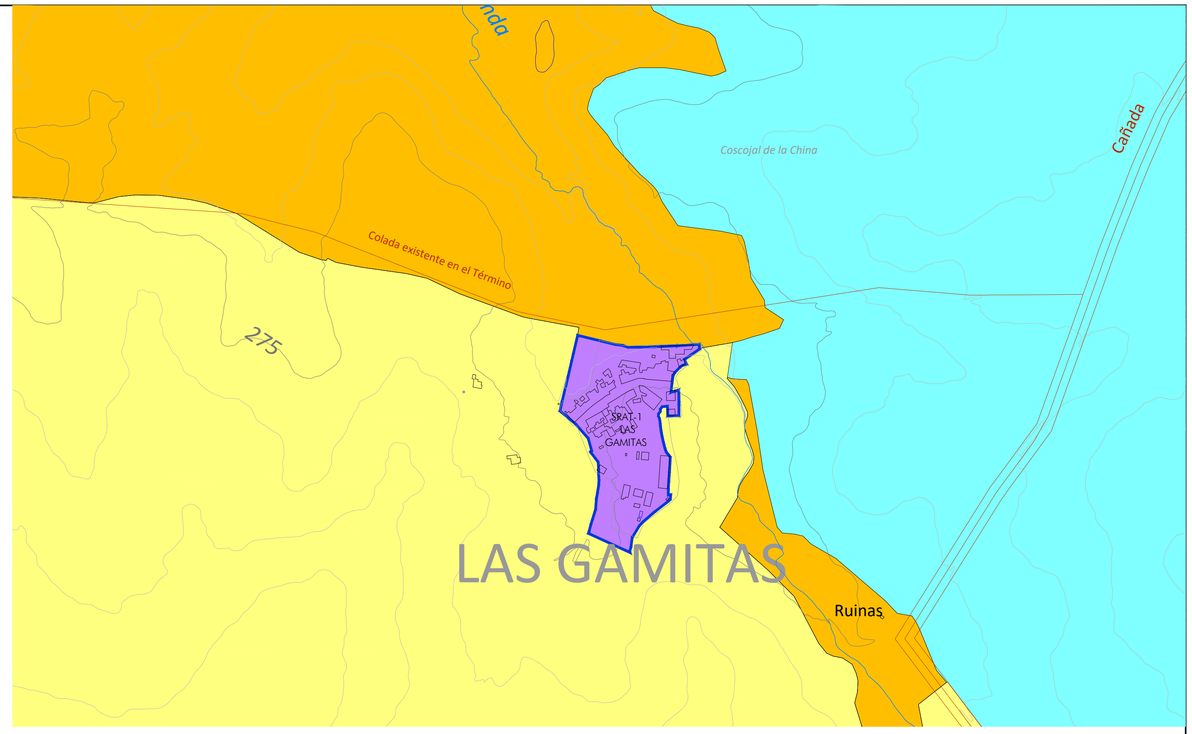
1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE: SECTORES INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS.
2. SUELO URBANO NO SOMETIDO A TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO.
3. SISTEMA GENERAL VIARIO

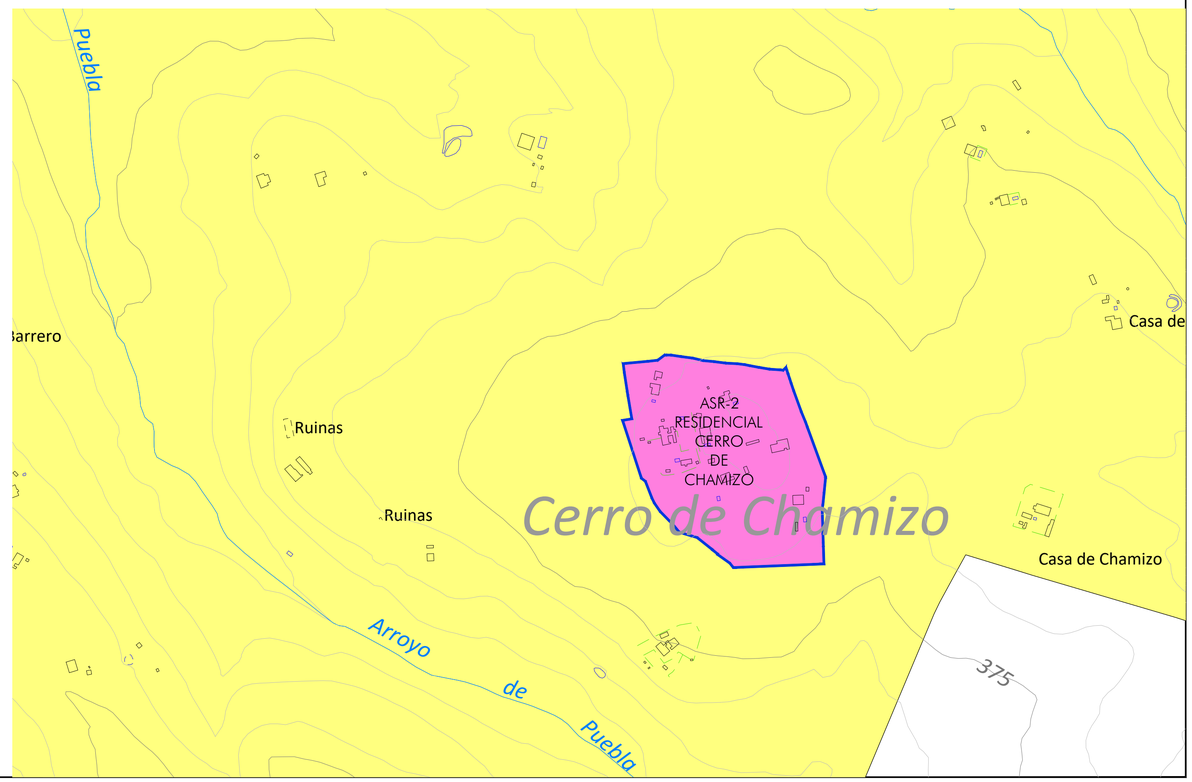
Dirección General de Ordenación del Territorio y Biodiversidad
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 m

ESCALA : 1:3.000







ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

EN SUELO URBANIZABLE (Art. 81.1 y 81.2 LOTUS)

S-URBLE-T-1.1 — Sectores en Suelo Urbanizable.

AA-T-1.1 — Actuaciones Aisladas.

RESTO DEL SUELO URBANO

Suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística

SUELO RÚSTICO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

a) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR NATURAL (SRPN)

SRPN "AGROFORESTAL".

b) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE VALOR PRODUCTIVO (SRPP)

SRPP "REGADÍO".

3. SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

RESTO DEL SUELO RÚSTICO GENÉRICO.

ASENTAMIENTO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA – BADAJOZ

PLANO: ESTRUCTURAL E2.V1

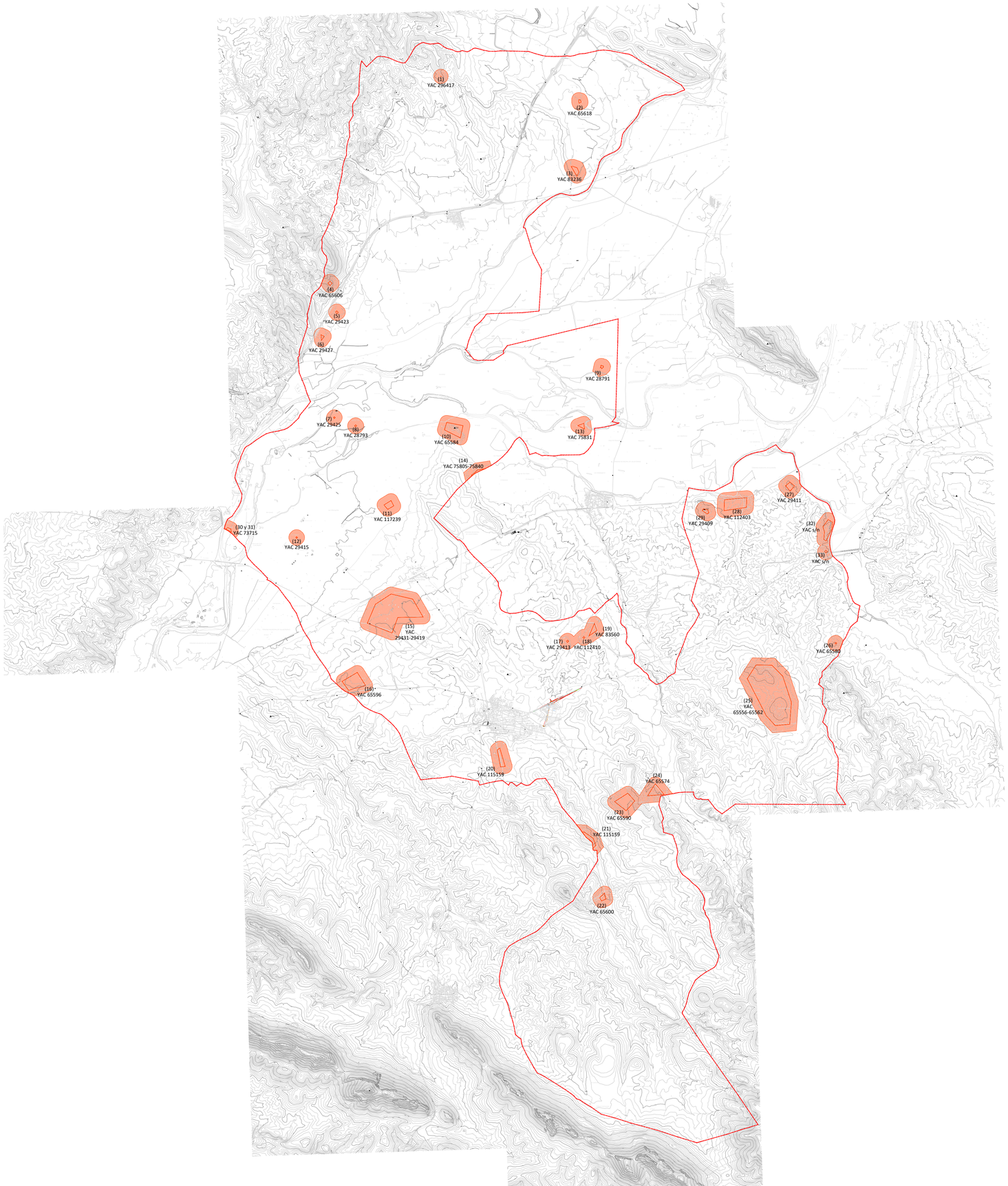
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PLANO DE ORDENACIÓN DE ZONAS VARIAS:

1. SUELO URBANIZABLE EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE
2. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO: *LA ESTACIÓN* Y *CERRO CHAMIZO*.
3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A LA VÍA PECUARIA *LAS GAMITAS*.

Dirección General de Urbanismo del Territorio y Paisajes
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 150 200 250 m

ESCALA : 1:2.500



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN (r=200m)

(1) "EL CONFESIONARIO O CUEVA DEL BORRIL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 296417)

(2) "FINCA GUADALPERAL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65618).

(3) "EL CORCHITO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 83236).

(4) "FINCA TORRECAÑOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65606).

(5) "OLIVAR DE LA CALZADA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29423).

(6) "LAS MAGDALENAS/CERRO DEL CABALLO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29427)

(7) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29425).

(8) "LOS CORVOS II". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28793).

(9) "EL TORIÑUELO O EL TURRUÑUELO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 28791).

(10) "EL GUIJO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65584).

(11) "BODEGAS DE ALONSO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 117239).

(12) "LOS TEJARES". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29415).

(13) "EL PALOMERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75831).

(14) "CASA DE LA VEGUILLA BAJA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 75805-75840).

(15) "POZO DE LA CAÑADA. POZO SALADO Y CERRO DE LAS TAPIAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29431-29419).

(16) "LOS POZOS O LAS CASERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65596).

(17) "LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29413).

(18) "CEBADERAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 112410).

(19) "LAGUNA DE LAS VIÑAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC YAC 83560).

(20) "MESA DE CABRIEL O CERRO DE LOS LOZANOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 115159).

(21) "CERRO DE LAS TINAJAS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65568).

(22) "VALDEARENALES O LA VENTA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65600).

(23) "HOYOS DE SANTO DOMINGO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65590).

(24) "CERRO DEL HUMILLADERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65574).

(25) "CERRO DE LAS ROZAS Y CERRO MENTIDERO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65556-65562).

(26) "EL AGUILA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65580).

(27) "LA CHINA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29411).

(28) "CAÑADA HONDA REGABLE DEL CANAL. CASA DE MARÍA TERESA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 65550. YAC 112403).

(29) "LA ATALAYA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 29409).

(30) "LOS CORVOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(31) "MOLINO". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 73715).

(32) "TRINCHERAS Y POSICIONES DEFENSIVAS. GUERRA CIVIL ESPAÑOLA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N).

(33) "BUNKER". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC S/N)

LEYENDA CARTOGRAFÍA

LÍMITES ADMINISTRATIVOS

Término Municipal.

LEYENDA CATÁLOGO

Yacimiento arqueológico (radio de protección de 200 m).

HOJA ÚNICA



Término Municipal de Guareña.

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: ESTRUCTURAL E3.01

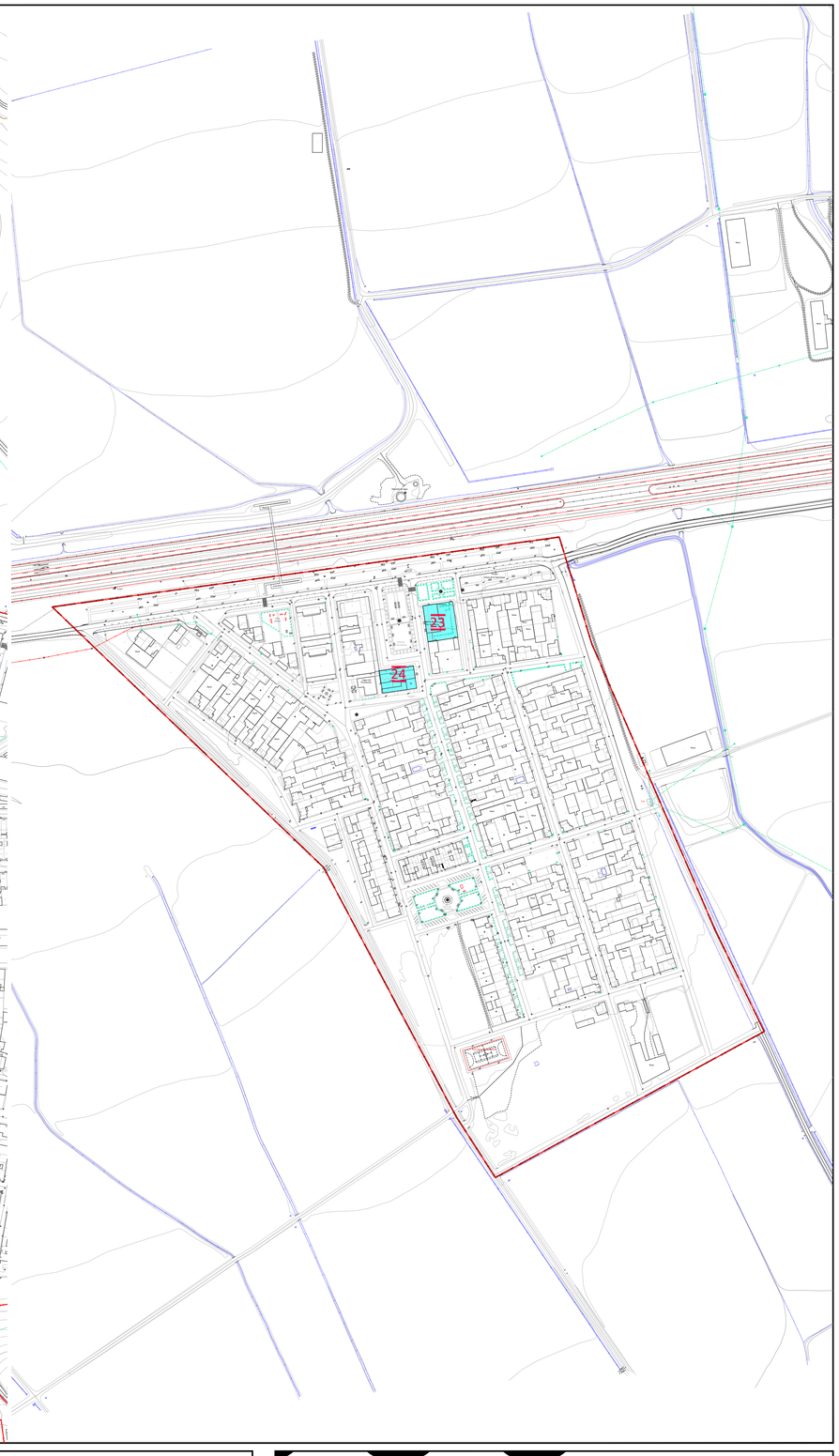
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
SERIE: CATÁLOGO. PLANO DE CATÁLOGO DE BIENES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Dirección General de Ordenación del Territorio y Biodiversidad
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 1 2 3 4 5 6 Km

ESCALA : 1:60.000





ELEMENTOS DEL CATÁLOGO

- 01 Ficha 1. GUAREÑA. IGLESIA DE SANTA MARÍA
- 02 Ficha 2. GUAREÑA. AYUNTAMIENTO
- 03 Ficha 3. GUAREÑA. ESCUDO EN C/ CUESTAS 1
- 04 FICHA 4. GUAREÑA. ESCUDO EN C/ DIEGO LÓPEZ 21
- 05 FICHA 5. GUAREÑA. ESCUDO EN C/ MANUEL DORADO 5
- 06 FICHA 6. GUAREÑA. ESCUDO EN C/ PAJARES 15
- 07 FICHA 7. GUAREÑA. ESCUDO Y VIVIENDA EN PLAZA VIEJA 1
- 08 FICHA 8. GUAREÑA. ESCUDO Y VIVIENDA EN PLAZA VIEJA 15
- 09 FICHA 9. GUAREÑA. IGLESIA DE SAN GREGORIO
- 10 FICHA 10. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DERECHA 15
- 11 FICHA 11. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DIEGO LÓPEZ 17
- 12 FICHA 12. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ SAN GREGORIO 7. IAVE
- 13 FICHA 13. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DIEGO LÓPEZ 23. IAVE
- 14 FICHA 14. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DERECHA 4. IAVE
- 15 FICHA 15. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ PAJARES 15
- 16 FICHA 16. GUAREÑA. ANTIGUA FÁBRICA JABONERA
- 17 FICHA 17. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ PAJARES 1
- 18 FICHA 18. GUAREÑA. VIVIENDA EN PLAZA VIEJA 13
- 19 FICHA 19. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ GRANDE 1
- 20 FICHA 20. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DON DIEGO LÓPEZ 5
- 21 FICHA 21. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ DON DIEGO LÓPEZ 6-8
- 22 FICHA 22. GUAREÑA. VIVIENDA EN C/ LUIS CHAMIZO 71
- 23 FICHA 23. TORREFRESNEDA. IGLESIA
- 24 FICHA 24. TORREFRESNEDA. AYUNTAMIENTO

HOJA ÚNICA

Equipo Redactor

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP - INMACULADA GARCÍA SANZ

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.
Tlf: 616467359
Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.
Tlf: 652610152

Avenida Alfonso VIII, 22 1ºb
10600 Plasencia – Cáceres
Tlf: 927417528

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA -- BADAJOZ

PLANO: ESTRUCTURAL E3.G1 y T1

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
SERIE: CATÁLOGO. PLANO DE CATÁLOGO DE BIENES DE LOS NÚCLEOS URBANOS
GUAREÑA Y TORREFRESNEDA

Consejería Cultura, Turismo y Deportes
JUNTA DE EXTREMADURA

0 m 50 100 200 300 m

ESCALA : 1:3.000