

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.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN DEL PGM ESTRUCTURAL

DICIEMBRE 2022

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.

ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES.....	5
A.1. ANTECEDENTES.....	5
A.2. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA.....	6
A.3. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL ESTRUCTURAL	7
A.3.1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DETALLADO.....	8
B. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	9
B.1. ACEPTACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.....	9
B.2. ACEPTACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES ESTRUCTURALES DEL MODELO DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE GUAREÑA Y TORREFRESNEDA, PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA.....	10
B.2.1. OBJETIVOS DEL PGM SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL.....	11
B.2.2. OBJETIVOS SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS	11
B.2.3. BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO.....	11
B.2.4. AFECCIONES SECTORIALES.....	12
B.2.5. POBLACIÓN.....	12
B.2.6. PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	12
B.2.7. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS NÚCLEOS.....	13
B.2.8. SOBRE LOS INDICADORES IMPRESCINDIBLES DE SOSTENIBILIDAD URBANA.....	13
B.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	15
C. ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA.....	16
C.1. CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS.....	16
C.2. SUELO URBANO	17
C.2.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE ORDENANZA DENTRO DE LOS BARRIOS DEFINIDOS EN EL PGM ESTRUCTURAL	17

C.3. SUELO URBANIZABLE.....	21
C.3.1. ORDENACIÓN DETALLADA DE PARTE DEL SUELO URBANIZABLE.....	21
C.3.2. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO GUAREÑA.....	21
C.4. ACEPTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS ESTRUCTURALES PARA MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO GUAREÑA	21
C.4.1. INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO GUAREÑA.....	23
C.4.2. SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN LOS NUEVOS CRECIMIENTOS.....	28
D. ORDENACIÓN DETALLADA DEL NÚCLEO TORREFRESNEDA	29
D.1. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN EN EL NÚCLEO URBANO	29
D.2. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD URBANA EN EL NÚCLEO URBANO TORREFRESNEDA	29
D.2.1. INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA.....	30
D.2.2. DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN EL ESTADO ACTUAL	31
D.2.3. VALORES ACTUALES PARA EL CÁLCULO DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD	31
E. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	32
F. PERSPECTIVA DE GÉNERO:.....	33
G. ESTUDIO DE MOVILIDAD CON ANÁLISIS DE TRANSPORTE PÚBLICO, DOTACIONES, CAMINOS ESCOLARES Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
H. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

A. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES

A.1. ANTECEDENTES

La *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante 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.

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 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 \(en adelante LOTUS\)](#).

Asimismo, se adecua al recién publicado [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, \(en adelante RLOTUS\)](#).

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 y correspondiente de RLOTUS.

El Plan General Municipal está compuesto por:

a) Plan General Estructural. Es el documento que contiene las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial, en su caso. El Plan General Estructural justifica su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones. Su contenido se ajusta al artículo 47 de la LOTUS y correspondientes de RLOTUS.

b) Plan General Detallado. Es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible. Contiene las determinaciones de ordenación detallada necesarias para complementar las determinaciones de ordenación estructural, de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Contemplarán como mínimo las indicadas en los artículos 45.3. y 48 de la LOTUS y correspondientes de RLOTUS.

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.

1. El Plan General Estructural contiene:

- a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico: realizado en la memoria de información.
- b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
- c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
- d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta ley.
- e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.

2. Las determinaciones estructurales son las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo las letras **a, b, c, d, g, h, i** del artículo 45.2 de la LOTUS. Concretamente:

- a) El PGM regula la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico porque no está asumido ningún Plan de Suelo Rústico.
- b) Al tratarse de un municipio de relevancia territorial contiene, además, las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

A.3. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL ESTRUCTURAL

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, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.
- 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.3.1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DETALLADO

A.3.1.1. Documentos del Plan General Detallado

El Plan General Detallado contiene la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formaliza en los siguientes documentos y, además, incorpora las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura:

- a) Memoria justificativa del desarrollo y la no alteración de las determinaciones del Plan General Estructural (Se incluye en el presente documento de memoria).
- b) Normativa reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.
- c) Evaluación de la sostenibilidad económica (En este mismo documento).
- d) Documentación gráfica comprensiva del
 - diagnóstico (esta documentación se encuentra dentro de la fase de información del PGM, tanto estructural como detallado)
 - la propuesta de ordenación (en los planos de ordenación detallada).
- e) Documentación exigida por la legislación ambiental. (Estudio Ambiental Estratégico, que acompaña a la tramitación simultánea en este caso del Estructural y del Detallado).

B. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

B.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 Guadárez**, la **colonia urbana de cernícalo primilla** de Guareña.
2. **Se reconocieron y ordenaron** consecuentemente las distintas **categorias 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**:
 - o 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.
 - o **Se propone la expansión** principalmente **industrial** en colindancia con los núcleos para atraer nuevos puestos de trabajo y posibles nuevos habitantes.
 - o Se apuesta por la consolidación de la nueva zona **industrial** ya incoada junto a la **estación de ferrocarril**, cerca del núcleo de Guareña.
 - o 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.
 - o 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.

B.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.

B.2.1. OBJETIVOS DEL PGM SOBRE LA SITUACIÓN Y ESTRUCTURA FÍSICA Y MEDIOAMBIENTAL

	OBJETIVO	INDICADORES SOSTENIBILIDAD ASOCIADOS	DE URBANA	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

B.2.2. OBJETIVOS SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

	OBJETIVO	INDICADORES SOSTENIBILIDAD URBANA ASOCIADOS	DE	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.2.3. 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.2.4. 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.2.5. 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.2.6. 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 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
-----	---	---	-----

B.2.7. 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.2.8. 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	Densidad de habitantes por	14A

	la incorporación de sectores de suelo urbano y urbanizable residenciales más densos que los de la actualidad.	hectárea de suelo urbano	
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

B.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En el artículo 45 de la LOTUS se establecen las determinaciones que debe contener el Plan General Estructural. Las determinaciones estructurales son las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo las letras a, b, c, d, g, h y i del artículo 45.2 de la LOTUS. Al tratarse de un municipio de relevancia territorial contiene también las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2.

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.

C. 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.

C.1. CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

Antigua ordenanza en las NNSS	Ordenanza en el PGM	Barrio según el PGM	Tipología edificatoria	Uso	Número de plantas	Admite bajocubierta ático	Edificabilidad neta por parcela m ² techo/m ² suelo
SU1	RES 1.1	Casco antiguo	Alineada a vial	RU	B+1	Sí	Entre 1,6 y 2
SU1	RES 1.2	Casco antiguo	Alineada a vial	RU	B+2	Sí	Entre 2,6 y 3
SU2	RES 3.1	Casco antiguo	Alineada a vial	RP	B+3	No	1,75
SU1 y SU2	RES 3.2	Ensanche	Alineada a vial	RP	B+3	No	1,75
SU3	RES 2.1	Ensanche	Alineada a vial	RU	B+1	Sí	Entre 1,6 y 2
SU3	RES 2.2	Ensanche	Alineada a vial	RU	B+2	Sí	Entre 2,6 y 3
SU4	RES 4	Ensanche	Alineada a vial	RU o RP	B+1	No	1,25
SU4	RES 5	Ensanche	Alineada a vial	RU o RP	B+1	No	Entre 1,4 y 1,7
SU4	RES 6	Ensanche	Retranqueada	RU	B+1	No	1,25
	IND-N1		EAA IND	PROD	B+1 IND 15 M		
	IND-N2		EMC	PROD COMP	B+1 IND 9 M		
	IND-N3		EAE	PROD COMP	B+1 IND 9 M		
	IND-N4		EAE	PROD COMP	B+1 IND 9 M		
-	RES-N1		EMC	RU	B+1		
-	RES-N2		EAE	RU	B+1		
-	RES-N3		EAE	RU	B+1		
-	RES-N4		EAE	RU	B+1		
-	RES-N5		EAE	RU	B+1		

C.2. SUELO URBANO

C.2.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE ORDENANZA DENTRO DE LOS BARRIOS DEFINIDOS EN EL PGM ESTRUCTURAL

C.2.1.1. División de los barrios en cada zona de ordenanza

Se han establecido las ordenanzas de modo que cada una de ellas se aplique en un determinado barrio únicamente. Se ha descartado la opción contraria porque, de producirse modificaciones ulteriores en la ordenación detallada dentro de un barrio, se podría arrastrar a modificaciones en otro de los barrios de forma inadvertida.

C.2.1.2. Conservación y desglose de las ordenanzas de las antiguas Normas Subsidiarias

Para el establecimiento de las ordenanzas se ha partido previamente de las que existían en las NNSS. Las zonas de ordenanza de las NNSS se conservan en casi todas sus características, aunque ha sido necesario realizar algunos desgloses porque en algunos casos, bajo una misma ordenanza, aparecían agrupados valores de edificabilidad neta por parcela diferentes. Las ordenanzas y las razones del desglose se indican para cada caso en la siguiente tabla.

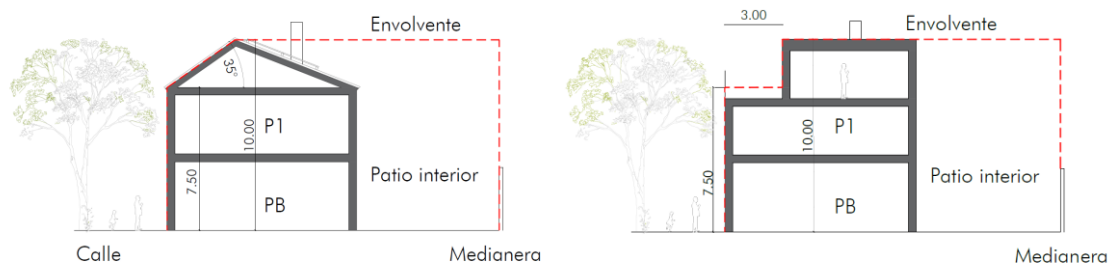
Antigua ordenanza en las NNSS	Motivo del desglose
SU1	<p>La ordenanza SU1 el artículo 15 de la Normativa serviría en principio para todo lo que en el PGM-E se ha denominado Casco antiguo.</p> <p>Ahora bien, se observa que en el plano 7.2 "Alturas de la edificación" se asignaba a unas parcelas una altura de dos plantas (con o sin ático) y a otras se les asignaban III plantas (también con o sin ático), por lo que se obtenían valores de edificabilidad diferentes. Por esta razón se ha optado dividir la ordenanza en dos, en principio Res 1.1 y Res 1.2 una para cada valor de número de plantas.</p> <p>Sobre la conveniencia o no de reflejar la posibilidad del ático como elemento distintivo dentro de las dos nuevas ordenanzas, se observó que, en el plano de alturas, el 95% de las parcelas presentaban la posibilidad del ático, por lo que se ha optado por mantener en ambas ordenanzas del PGM esta posibilidad.</p> <p>(Ver el apartado dedicado al ático y bajocubierta de esta memoria detallada)</p>
SU3	<p>Esta ordenanza, destinada lo que en el PGM-E se denomina Ensanche contemplaba la posibilidad de construir I, II o III plantas en el artículo 17.5 de la Normativa. (Además, las de II plantas podían tener o no la solución en ático) por lo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ordenanza Res 2.1 se crea para las edificaciones de II plantas más ático. • La ordenanza Res 2.2 se ha creado para las edificaciones de 3 plantas. • Además, en el plano 7.2 no se asignaba a ninguna parcela una altura de I planta, por lo que no se ha recogido esa posibilidad. • Por último, quedan las edificaciones de II plantas sin posibilidad de ático. Hemos visto que se dan de dos tipos: Las promociones de viviendas con partición individual y las promociones de vivienda con partición horizontal, con lo que se han definido dos ordenanzas distintas: <ul style="list-style-type: none"> ○ Res 4: Para Promociones en parcelas independientes, que serían unifamiliares.

	<ul style="list-style-type: none"> o Res 5: para promociones con partición horizontal, con lo que el edificio es residencial plurifamiliar.
SU2	<p>Esta ordenanza contemplaba tanto III como IV plantas de altura, aunque en la práctica se daban cuatro plantas, con lo que, en principio, pasaría a ser la Res 3. Sin embargo, se observa que esta tipología la tienen tanto elementos del Casco antiguo como del Ensanche. Por ello, se define:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Res 3.1 para el Casco antiguo y • Res 3.2 para el Ensanche, ambas con IV plantas.
SU4	<p>La ordenanza SU4 se definía para el Ensanche, y se daban tres casos diferentes de edificabilidad, según fuese edificación aislada (0,80), adosada (1,25) o perteneciente a la "Urbanización San Roque" (variable entre 1,4 y 1,7); también se han materializado promociones de adosados tanto en propiedad exclusiva como en propiedad horizontal, en cuyo caso se tendría un uso residencial plurifamiliar. Por tanto, es necesario distinguir esas situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Res 4 se define para edificación alineada a vial, de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar en dos plantas, con una edificabilidad variable de 1,25 m²techo/m²suelo. • Res 5 se define para edificación alineada a vial, de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar en dos plantas, con una edificabilidad variable entre 1,4 y 1,7 m²techo/m²suelo. • Res 6.1 se define para edificación adosada, con retranqueo a lindero frontal fijado en planos, de uso residencial unifamiliar, con una edificabilidad de 1,25 m²techo/m²suelo. • Res 6.2 se define para edificación adosada, con retranqueo a lindero frontal libre, de uso residencial unifamiliar, con una edificabilidad de 1,25 m²techo/m²suelo. • Res 6.2 se define para edificación aislada, con retranqueos mínimos fijados en normativa, de uso residencial unifamiliar, con una edificabilidad de 0,80 m²techo/m²suelo.
SU5	<p>La ordenanza se había definido para el equipamiento comunitario era común para las distintas zonas del municipio. Ahora, en el PGM, se distinguen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dot

C.2.1.3. Modo en que se refleja en este PGM la solución constructiva del ático. Relación con la definición de planta bajocubierta

La solución constructiva de ático admitía en la práctica la misma edificabilidad que en la solución con cubierta inclinada sin ático. Por eso, en el PGM se consideran admisibles y equivalentes ambas posibilidades. Estas dos posibilidades se suelen englobar en el concepto bajocubierta, y así se ha hecho en este PGM.

Se muestran dos ejemplos a continuación:



C.2.1.4.Tratamiento que se da a las antiguas áreas de planeamiento específico de las NNSS

Existe una serie de zonas que se habían incluido en las Normas Subsidiarias como Área de Planeamiento Específico. En las NNSS se había previsto la completa conversión de uso industrial a residencial. Hoy en día, se considera más beneficioso urbanísticamente aceptar la mezcla de usos, si bien el uso industrial asumible en esta zona tendrá unas características más ligeras que en las zonas de ordenanza industriales.

Se toma, pues la decisión de transformarlas todas a las ordenanzas que le corresponderían en función de su antigua ordenación, como se muestra en la siguiente tabla:

NOMBRE DE LA ANTIGUA ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	ORDENANZA QUE SE LE ASIGNABA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR	ORDENANZA QUE SE LE ASIGNA EN EL PGM
APE 1 A	SU3	Res 2.1
APE 1 B	SU4	Res 6
APE 1 C	SU3	Res 2.1
APE 1 D	SU3	Res 2.1
APE 1 E	SU3	Res 2.1
APE 2	SU4	Res 6

Las condiciones de aprovechamiento se mantienen, como se ha mostrado en la descripción de cada una de las ordenanzas de este Plan General Municipal Detallado.

C.2.1.5.Tratamiento que se da a la antigua área de planeamiento diferido de las NNSS

Esta área no contaba con ordenación detallada en las Normas Subsidiarias. En su ficha, se establecía que debía ejecutarse mediante proyecto de urbanización.

Dicho proyecto se ejecutó y se construyó una serie de viviendas según la ordenanza SU4, que en este PGM se ha incluido en la ordenanza Res-5.

C.2.1.6.Ordenanzas para los nuevos sectores residenciales

C.2.1.7.ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES PARA 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.

C.2.1.8.ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS 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.

C.3. SUELO URBANIZABLE

C.3.1. ORDENACIÓN DETALLADA DE 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

C.3.1.1.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.

C.3.2. 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.

C.4. 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.

C.4.1. 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.

<ul style="list-style-type: none"> • A7 Distribución de la población urbana: Su cálculo se realizará mediante la siguiente fórmula: $\Sigma \text{Densidad de población urbana de cada unidad funcional homogénea} - \text{Densidad de población urbana del núcleo de población} / \text{Número de habitantes del núcleo de población}$. No se establecen unidades funcionales homogéneas
b) Zonas Verdes:
En núcleos de relevancia territorial:
<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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:
<ul style="list-style-type: none"> • C1 Dotaciones públicas del sistema general: Superficie 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:
<ul style="list-style-type: none"> • 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:
<ul style="list-style-type: none"> • 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	≥4m ² / habitante
Dotaciones sistema general	≥4m ² / habitante
Zonas Verdes sistema local	≥5 m ² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m ² / habitante

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	Estándar
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	20 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5 m ² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m ² / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local	m ² de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m ²) m ² de zonas verdes : ≥2/3 del 15% superficie total (m ²)
Dotaciones sistema local	
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m ² 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.

C.4.2. SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES Y ZONAS VERDES EN LOS NUEVOS CRECIMIENTOS

CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE DEDICADA A ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE DEDICADA A EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA	TOTAL DE CESIONES DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS	CESIÓN DE VIARIO (m ² suelo)	REPERCUSIÓN VIARIO (%)
SU-3.2	12.579,43	SIN DIVIDIR	SIN DIVIDIR	1085,7	9275,74	0,6781	2.217,99	17,63%
SU-3.3	23.350,35	SIN DIVIDIR	SIN DIVIDIR	2285,34	18128,75	0,4025	2.936,26	12,57%
SU-4.1	1.420,58	0,00	0,00	0,00	1033,21	0,43	387,37	27,27%
SU-4.2	3.112,12	0,00	0,00	0,00	3112,12	0,31	0,00	0,00%
SU-6.1	9.257,08	0	0	0	8535,04	0,3389366	722,04	7,80%

D. ORDENACIÓN DETALLADA DEL NÚCLEO TORREFRESNEDA

D.1. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN EN EL NÚCLEO URBANO

D.2. 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.

D.2.1. 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	≥5m ² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m ² / habitante
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	10 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5m ² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m ² / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local	m ² de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m ²) m ² de zonas verdes : ≥2/3 del 15% superficie total (m ²)
Dotaciones sistema local	
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m ² techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

D.2.2. 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

D.2.3. 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

E. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

a) Favorecerán la conservación, recuperación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y la de los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales y/o las características propias de cada ámbito.

b) Mantendrán las tramas históricas y las alineaciones en el suelo urbano de los conjuntos de interés artístico o cultural, con las salvedades que se contemplen para los ámbitos o sectores delimitados para llevar a cabo actuaciones de reforma interior, renovación o regeneración urbanas orientadas a la descongestión o la mejora de las condiciones de habitabilidad, o bien a la obtención de suelo para dotaciones públicas.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural, garantizarán que la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones que los conforman sea coherente con los tipos edificatorios característicos, en particular su composición, altura y volumen, así como, también, su imagen urbana.

d) Contemplan medidas que favorezcan y potencien los usos turísticos respetuosos con el desenvolvimiento de las actividades ordinarias de la población autóctona y el medio natural y urbano.

Eficiencia energética:

a) Las determinaciones de diseño territorial y urbano fomentarán la implantación y el uso de las energías renovables y de los sistemas que favorezcan la eficiencia energética.

b) La ordenación detallada de los sectores deberá tener en consideración, y favorecer, las orientaciones más adecuadas para obtener beneficios de los factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. También fijará la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas.

c) Fomentará la economía verde circular con la implementación de medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización de materiales y que obliguen a la implantación de sistemas de control y eficiencia de las infraestructuras.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida, derivados de la realización de obras de mejora energética, no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros. En todo caso, las actuaciones anteriormente descritas se harán en las obras de nueva construcción.

f) En aquellas edificaciones de nueva planta en las que se pretendan lograr estándares de eficiencia energética, confort térmico y salubridad superiores a los exigibles por la normativa vigente, se admitirán los aumentos de volumen o superficie construida que se deriven única y exclusivamente tanto del aumento de espesores en la envolvente térmica, respecto de los cerramientos tradicionales, como de la necesidad de incorporar equipos y sistemas destinados a mejorar el comportamiento energético del edificio. Estos incrementos de volumen y superficie construida se admitirán en sintonía con lo anterior siempre y cuando dichos incrementos no se destinen al aprovechamiento lucrativo del inmueble.

F. PERSPECTIVA DE GÉNERO:

a) Los instrumentos de ordenación incorporarán en su análisis la perspectiva de género. A estos efectos se incluirá el denominado mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como «negros» para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección.

b) Las determinaciones de los planes y la ordenación urbana fomentarán el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguros.

c) El estudio de movilidad deberá incluir planos de escala y detalle adecuado con trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales. Así mismo detallará las características del transporte público, incluidas entre ellas sus frecuencias y horarios.

d) Se procurará la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados.

6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE