

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA (BADAJOZ)

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

NORMATIVA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DETALLADO DE LOS NÚCLEOS:

GUAREÑA

TORREFRESNEDA

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.

INDICE

TÍTULO 1. GENERALIDADES	5
<i>CAPÍTULO 1.1. GENERALIDADES</i>	5
SECCIÓN 1.1.1. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL DETALLADO	5
SECCIÓN 1.1.2. DEFINICIONES DE CARÁCTER DETALLADO COMUNES A GUAREÑA Y TORREFRESNEDA	10
TÍTULO 2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA	18
<i>CAPÍTULO 2.1. NORMATIVA DETALLADA GENERAL</i>	18
SECCIÓN 2.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES	18
<i>CAPÍTULO 2.2. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR</i>	19
SECCIÓN 2.2.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS	19
SECCIÓN 2.2.2. FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	93
SECCIÓN 2.2.3. FICHAS DE NUEVOS VIARIOS	113
SECCIÓN 2.2.4. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS	114
TÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA	122
<i>CAPÍTULO 3.1. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR</i>	122
SECCIÓN 3.1.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS	122
SECCIÓN 3.1.2. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS	136

TÍTULO 1. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1.1. GENERALIDADES

Sección 1.1.1. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL DETALLADO

Art. 1.1.1.1. - Naturaleza, contenido y documentos que componen el Plan General Detallado

1. El **Plan General Detallado** es el documento que desarrolla las determinaciones del **Plan General Estructural** definiendo la ordenación detallada de los núcleos urbanos y contiene:

- a) Ordenación detallada del suelo urbano.
- b) Normativa de aplicación del ámbito de suelo ordenado.

2. El **Plan General Detallado** no modifica las determinaciones estructurales del **Plan General Estructural**.

En este sentido, el mero ajuste de las delimitaciones de los sectores no se considera una modificación siempre que no afecte a suelo rústico protegido o restringido y no afecte a una superficie superior al 15% del suelo incluido en los sectores.

3. La ordenación detallada se realiza de acuerdo con las determinaciones del **Plan General Estructural**, las características y exigencias propias de cada núcleo y con el grado de desarrollo necesario para su ejecución.

4. 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 (que se contiene en la memoria de la ordenación conjunta).

- b) **Normativa** reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.
- c) Evaluación de la **sostenibilidad económica** (dentro de la memoria de la ordenación).
- d) **Documentación gráfica** comprensiva del **diagnóstico** y la propuesta de **ordenación** (realizado en simultáneo y en los mismos documentos del Plan General Estructural).
- e) **Documentación** exigida por la legislación **ambiental**.

Art. 1. 1. 1. 2. - Determinaciones de ordenación detallada de estas normas urbanísticas

Las presentes normas urbanísticas contienen las determinaciones de ordenación detallada en los apartados siguientes:

DETERMINACIÓN DETALLADA	APARTADO DE ESTAS NORMAS
a) La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales, además de los suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.	TÍTULOS 2 Y 3
b) La regulación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas relativas a las distintas tipologías edificatorias, expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a las Normas Técnicas de Planeamiento. En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.	TÍTULOS 2 Y 3 CAPÍTULOS 2.2 Y 3.2
c) La determinación del aprovechamiento objetivo que corresponde a cada manzana o parcela.	TÍTULOS 2 Y 3 CAPÍTULOS 2.2 Y 3.2
d) La fijación de las reservas para suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local que garanticen el cumplimiento de los estándares mínimos.	TÍTULOS 2 Y 3
e) La delimitación de las unidades de actuación dentro del ámbito del sector correspondiente, con señalamiento indicativo del perímetro geométrico, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.	

f) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.	
g) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción	
h) La materialización de los estándares urbanísticos para cada clase de suelo.	
i) Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios urbanísticos básicos, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.	
j) La división de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse en función de las tipologías edificatorias previstas para cada unidad funcional homogénea.	

Art. 1. 1. 1. 3. - Planos de ordenación detallada que contiene este Plan General Detallado

La ordenación detallada se ha representado en un único archivo en formato .dwg georreferenciado en ETRS89-huso29 (EPSG 25829). A partir de ese archivo, se han producido archivos .pdf que son los siguientes:

CÓDIGO	TÍTULO COMPLETO	ESCALA
DETALLADO D1.G1	PLAN GENERAL DETALLADO. SERIE: NÚCLEOS. PLANO DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA GUAREÑA: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.	1:5.000
DETALLADO D1.T1	PLAN GENERAL DETALLADO. SERIE: NÚCLEOS. PLANO DEL NÚCLEO URBANO DE BASE TORREFRESNEDA: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	1:3.000

Art. 1. 1. 1. 4. - Aplicación, efectos y vigencia del Plan General Municipal Detallado

1. La aprobación **definitiva** del Plan **Detallado** Municipal producirá los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 180 del presente Reglamento.

- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
 - d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras de carácter público o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.
 - e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado.
2. El Plan entrará en vigor al **día siguiente** de su publicación y tendrá vigencia indefinida.
 3. El Plan General Detallado deberá revisarse cuando lo haya sido el Plan General Estructural y éste determine la necesidad de tal revisión.
 4. Toda alteración que no tenga la consideración de revisión se conceptuará como **modificación**.

Art. 1. 1. 1. 5. - Interpretación y ajustes de la Normativa y Planos de este Plan General Municipal Detallado

- La normativa de este Plan General Municipal Detallado se interpretará conforme a su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria de ordenación.
- En caso de contradicción entre la documentación del Plan, el orden de prevalencia establecido será el siguiente:
 - 1.º La normativa
 - 2.º Los planos de ordenación (los de mayor detalle tendrán prioridad sobre los de menor detalle)
 - 3.º La memoria justificativa o de la ordenación
 - 4.º El resto de la documentación.

Art. 1. 1. 1. 6. - Ámbito de aplicación del Plan General Detallado

Según se establece en la LOTUS y su Reglamento General, el Plan General Detallado es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada de los núcleos y pormenoriza para ellos las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible, debiendo incluir obligatoriamente el suelo urbano y opcionalmente el suelo urbanizable.

El ámbito de aplicación del Plan General Detallado está formado por:

- El suelo urbano del núcleo Guareña
- El suelo urbano del núcleo Torrefresneda

Art. 1. 1. 1. 7. - Criterios para la modificación de la ordenación detallada de sectores del suelo urbano.

La modificación de la ordenación detallada de sectores del suelo urbano deberá realizarse mediante el correspondiente Plan Parcial, según se establece en el artículo 53 de LOTUS y el 64 del RLOTUS.

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto establecer o modificar la ordenación detallada de un sector de suelo urbano o de suelo urbanizable, con las determinaciones precisas para habilitar la ejecución.
2. Los Planes Parciales no podrán, en ningún caso, modificar las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General Municipal, salvo ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia de más del 15% de la superficie total del sector.
3. Los Planes Parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar una modificación.
4. La ordenación detallada del Plan Parcial deberá ser congruente con la ordenación estructural y los objetivos de ordenación establecidos para dicho sector.

Art. 1. 1. 1. 8. - Estudio de detalle

1. Los estudios de detalle son instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas alguna o todas las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo. Se formularán con arreglo a lo indicado en el artículo 65 del RLOTUS y correspondientes de LOTUS.

Art. 1. 1. 1. 9. - Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

1. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización tienen la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las edificaciones, las condiciones de las obras de edificación y urbanización, y las condiciones de las actividades susceptibles de autorización, todo ello sin contradecir ni modificar las determinaciones del Plan General Municipal.

2. Las Ordenanzas municipales de Edificación y urbanización serán elaboradas y aprobadas por los Ayuntamientos, conforme al procedimiento regulado en la legislación de régimen local.

Sección 1.1.2. DEFINICIONES DE CARÁCTER DETALLADO COMUNES A GUAREÑA Y TORREFRESNEDA

Art. 1. 1. 2. 1. - Adecuación de la definición de usos pormenorizados en el Plan Detallado

A los efectos de asignación de uso, se habían definido en el PGM Estructural según sus características funcionales unos usos, que podían darse tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el rústico.

En el presente Plan Detallado se asumen las definiciones dadas en el Plan General Estructural que son aplicables al suelo urbano y al urbanizable (aunque en este Plan General Detallado no se ordena el suelo urbanizable). Por ello, en el listado siguiente se excluyen, por ejemplo, el uso residencial autónomo:

a) **Uso residencial:**

1) **Uso vivienda:** uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

b) **Uso productivo:** uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los siguientes usos pormenorizados: productivo artesanal, industrial, logístico y especial:

1) **Uso productivo artesanal:** manufacturas de bienes y mercancías.

2) **Uso industrial:** actividades de producción de bienes y mercancías.

3) **Uso logístico:** actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

4) **Uso especial:** actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen,

peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial. Se pueden integrar, entre otros, los siguientes:

a. *Uso de actividades extractivas.* Es el relativo a la extracción o explotación de recursos mineros y primera transformación de las materias primas extraídas. Se pueden distinguir dentro del uso de actividades extractivas los siguientes:

- Extracción de áridos.
- Explotaciones de aguas mineromedicinales.
- Explotaciones de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos.

b. *Uso de producción de energías renovables.*

c. *Uso de producción de energías no renovables.*

c) **Uso terciario:** usos cuya finalidad es la prestación de servicios:

1) **Uso comercial:** actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

2) **Uso oficinas:** actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.

3) **Uso recreativo:** actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.

4) **Uso hotelero:** actividades destinadas al alojamiento temporal.

5) **Uso hostelero:** actividades que comprenden la venta y consumo de alimentos, bebidas y similares.

d) **Uso dotacional:** usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, aparcamiento, etc.). Se distinguen, por tanto, los siguientes usos pormenorizados:

1) **Sistema de infraestructuras básicas y servicios:** aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, tales como, infraestructura viaria, infraestructura

de comunicaciones y transporte, infraestructura del ciclo hidráulico, de suministro de energía y telecomunicaciones, de tratamiento de residuos, y cementerios que se encuentren dentro del suelo urbano. No computarán a los efectos de la justificación de los estándares dotacionales previstos en la ley y su reglamento.

2) **Equipamientos:** aquellos usos que comprenden los diferentes servicios, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, cultural, deportiva, prestación sanitaria, asistencial o administrativa de ciudadanas y ciudadanos,

a. *Uso educativo:* aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas.

b. *Uso cultural-deportivo:* aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o deportiva de las personas.

c. *Uso administrativo-institucional:* aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

d. *Uso sanitario-asistencial:* aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de personas mayores, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

e. *Uso alojamiento temporal:* aquel uso destinado a prestar servicio temporal de alojamiento para personas usuarias de cualquiera de los usos dotacionales relacionados en las letras anteriores.

f. *Uso playa de aparcamiento:* aquel uso que comprende el estacionamiento de vehículos en un espacio amplio y diferenciado de las plazas de aparcamiento que acompañan a un vial. Se entenderá que tiene el carácter de disuasorio cuando se ubiquen en el entorno de los núcleos y posibiliten acceder a los equipamientos y servicios, públicos y privados, de forma peatonal, o con transporte público.

e) **Uso zonas verdes:** uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la

población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos, deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a personas residentes y usuarias. Se distinguen, por tanto, los siguientes usos pormenorizados:

- a. **Áreas de juego:** deben tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
 - b. **Jardines o parques:** deben tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir, la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
 - c. **Zonas de acompañamiento al viario:** deben tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura como mínimo de 12 metros.
 - d. **Espacios libres:** plazas y áreas peatonales.
- f) **Uso agropecuario:** es aquel cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y otras análogas, que no exija transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.
- g) **Uso agroindustrial:** es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

Art. 1. 1. 2. 2. - Alineación

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

Art. 1. 1. 2. 3. - Altura de la edificación en fachada

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

Art. 1. 1. 2. 4. - Altura de planta

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

Art. 1. 1. 2. 5. - Altura libre de planta

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

Art. 1. 1. 2. 6. - Altura total de la edificación

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

Art. 1. 1. 2. 7. - Cerramiento de parcela

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

Art. 1. 1. 2. 8. - Circulo Inscrito

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

Art. 1. 1. 2. 9. - Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

Art. 1. 1. 2. 10. - Coeficiente de ocupación por planta

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

Art. 1. 1. 2. 11. - Cuerpos volados, abiertos o cerrados

Son aquellas partes de la edificación que se encuentran en voladizo, ya sean balcones, cierros, miradores o con paramentos ciegos.

Art. 1. 1. 2. 12. - Cómputo de edificabilidad

A efectos de cálculo urbanístico de edificabilidad en este PGM:

1. Los cuerpos edificados cubiertos (en cubierta plana o inclinada) y cerrados en todos sus lados o en todos menos uno, computan al 100% a partir de una altura libre superior a 2 m.
2. De lo anterior se exceptúa a las terrazas y balcones cubiertos pero abiertos en dos o más de sus lados, que computarán al 50% de superficie construida.
3. Los elementos salientes no cubiertos, como balcones, no computarán como superficie construida hasta un vuelo de 90cm. A partir de esa dimensión, computarán al 50%, aunque se encuentren descubiertos.

Art. 1. 1. 2. 13. - Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Art. 1. 1. 2. 14. - Edificación alineada

Es la edificación que ocupa las alineaciones y las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos, ni patios abiertos.

Art. 1. 1. 2. 15. - Edificación retranqueada con respecto a un lindero

Es la edificación con una separación mínima al lindero en todos sus puntos y medida perpendicularmente a este.

Art. 1. 1. 2. 16. - Elementos salientes

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

Art. 1. 1. 2. 17. - Entreplanta

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

Art. 1. 1. 2. 18. - Fondo de parcela

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

Art. 1. 1. 2. 19. - Fondo edificable

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

Art. 1. 1. 2. 20. - Linderos o lindes

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

Art. 1. 1. 2. 21. - Línea de edificación

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

Art. 1. 1. 2. 22. - Nivel de rasante

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

Art. 1. 1. 2. 23. - Parcela mínima

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

Art. 1. 1. 2. 24. - Parcela protegida

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que no están permitidas las segregaciones.

Art. 1. 1. 2. 25. - Patio abierto

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

Art. 1. 1. 2. 26. - Pendiente de cubierta

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

Art. 1. 1. 2. 27. - Planta Baja

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

Art. 1. 1. 2. 28. - Planta bajo cubierta

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado entre la altura máxima de la edificación en fachada y la altura total máxima o altura máxima de coronación. Si este volumen se encuentra enteramente por debajo de la altura máxima de la edificación (por ejemplo, en el caso de no agotar el número de plantas admisible), entonces no se considera planta bajo cubierta, sino que se trata de una planta de piso normal, con independencia de la forma de su cubierta.

Art. 1. 1. 2. 29. - Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Art. 1. 1. 2. 30. - Rasante

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

Art. 1. 1. 2. 31. - Sótano

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

Art. 1. 1. 2. 32. - Semisótano

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

Art. 1. 1. 2. 33. - Superficie ocupada

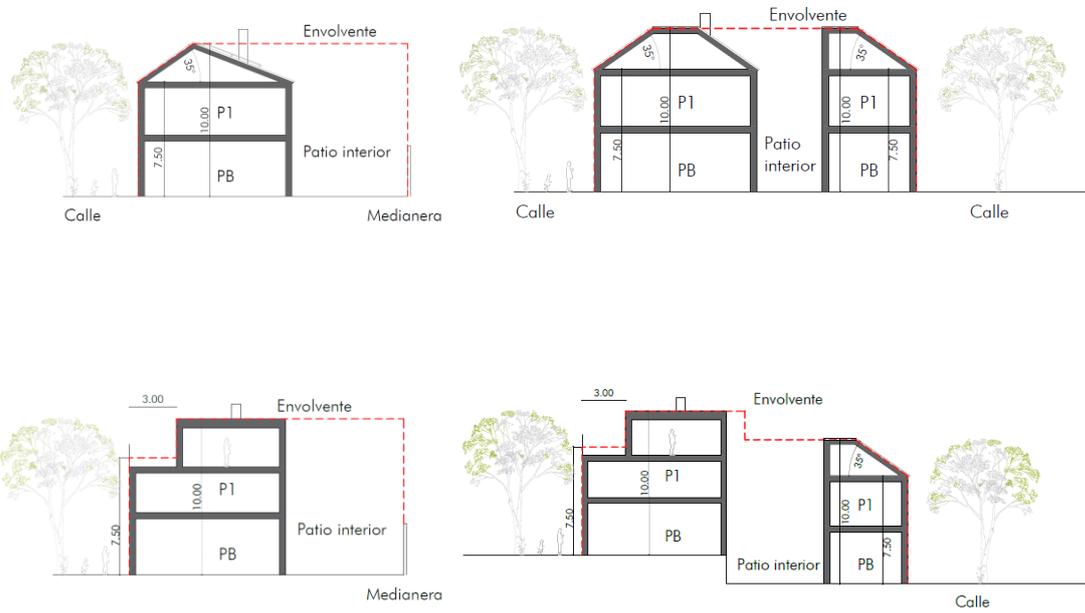
Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Art. 1. 1. 2. 34. - Volumen de la edificación

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

Art. 1. 1. 2. 35. - Envoltente máxima

Volumen que no puede exceder la edificación, y que se establece en cada zona de ordenanza. A continuación, se muestran algunos ejemplos



TÍTULO 2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA

CAPÍTULO 2.1. NORMATIVA DETALLADA GENERAL

Sección 2.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

CAPÍTULO 2.2. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR

Sección 2.2.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS

Art. 2. 2. 1. 1. - Res-1.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA	Res-1.1			
<p>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 "Casco Antiguo". 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. La edificación es alineada a vial.</p>				
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 a 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%	-	-	-

<p>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</p>	<p>Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, (que para dos plantas se situaba entre aproximadamente 1,60 y 2 m²techo/m²suelo), si bien en el PGM se reformula porque se han eliminado las limitaciones que en las NNSS se habían establecido 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tuviera uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calculaba 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%. <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Por tanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para parcelas con superficie menor o igual que 100 m², y para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo menor o igual que 12 m la edificabilidad será e=2 m²techo/m²suelo. • Para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo mayor que 12 metros, se obtendrá como se ha indicado arriba, pudiendo descender hasta aproximadamente 1,6 m²techo/m²suelo. <p>Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.</p>
<p>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</p>	<p>-</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)</p>	<p>7,5</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)</p>	<p>2 (PB+1)</p>
<p>ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)</p>	<p>10</p>
<p>ALTURA DE LAS INSTALACIONES</p>	<p>La mínima necesaria para cumplir su función.</p>
<p>CUBIERTAS</p>	<p>Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.</p>
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA</p>	<p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas).</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<p>Las cubiertas inclinadas se cubrirán con tejas de tonos terrosos rojizos, sin brillos, quedando prohibidos los demás colores.</p> <p>Sobre el uso de placas solares en cubierta: se primará la integración de estas en los planos de cubierta y se prohíbe la disposición de acumuladores separados del plano de cubierta.</p> <p>En cubiertas, se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.</p> <p>Los aleros sobre el viario público tendrán un vuelo máximo de 40cm y mínimo de 18cm medidos sobre el plano de fachada.</p> <p>Las medianeras que hayan de quedar vistas deberán tratarse como fachadas.</p> <p>Las fachadas a la vía pública deberán componerse conjuntamente con la planta baja, incluso en el caso de bajo comercial. Excepto en el bajo comercial, deberá tener predominancia del macizo sobre el hueco.</p> <p>Los vanos y cuerpos salientes deberán quedar separados al menos 50cm de la parcela contigua.</p> <p>En caso de disponerse, las rejas no deberán sobresalir más de 10cm del plano de fachada.</p>

	<p>En planta baja comercial, los elementos fijos de escaparate y seguridad deberán quedar en el plano de fachada.</p> <p>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.</p> <p>Se prohíbe acabar las fachadas con ladrillos que no tengan la certificación para ser a cara vista.</p>
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	<p>Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	<p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 2. - Res-1.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA.			Res-1.2	
<p>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.</p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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	<p>Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.</p> <p>*Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.</p>			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-

<p>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</p>	<p>Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, (que para tres plantas se situaba entre aproximadamente 2,60 y 3 m²techo/m²suelo), si bien en el PGM se reformula porque se han eliminado las limitaciones que en las NNSS se habían establecido a la ocupación de la parcela.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tuviera uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calculaba 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%. <p>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').</p> <p>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.</p> <p>Por tanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para parcelas con superficie menor o igual que 100 m², y para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo menor o igual que 12 m, la edificabilidad será e=3 m²techo/m²suelo. • Para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo mayor que 12 metros, se obtendrá como se ha indicado arriba, pudiendo descender hasta aproximadamente 2,6 m²techo/m²suelo. <p>Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.</p>
<p>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</p>	<p>-</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)</p>	<p>10,5</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)</p>	<p>3 (PB+2)</p>
<p>ALTURA TOTAL (O ALTURA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)</p>	<p>13</p>
<p>ALTURA DE LAS INSTALACIONES</p>	<p>La mínima necesaria para cumplir su función.</p>
<p>CUBIERTAS</p>	<p>Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.</p>
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA</p>	<p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas).</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<p>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.</p>
<p>PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS</p>	<p>Libre</p>
<p>PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS</p>	<p>35 grados</p>
<p>SEMISÓTANOS</p>	<p>Permitidos.</p>

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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 3. - Res-2.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
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 (m ²)	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%	-	-	-

<p>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</p>	<p>Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, (que para dos plantas se situaba entre aproximadamente 1,60 y 2 m²techo/m²suelo), si bien en el PGM se reformula porque se han eliminado las limitaciones que en las NNSS se habían establecido 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tuviera uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calculaba 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%. <p>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').</p> <p>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.</p> <p>Por tanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para parcelas con superficie menor o igual que 100 m², y para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo menor o igual que 12 m la edificabilidad será e=2 m²techo/m²suelo. • Para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo mayor que 12 metros, se obtendrá como se ha indicado arriba, pudiendo descender hasta aproximadamente 1,6 m²techo/m²suelo. <p>Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.</p>
--	---

EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	- Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 4. - Res-2.2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
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 (m ²)	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%	-	-	-

<p>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</p>	<p>Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento anteriormente vigentes, (que para tres plantas se situaba entre aproximadamente 2,60 y 3 m²techo/m²suelo), si bien en el PGM se reformula porque se han eliminado las limitaciones que en las NNSS se habían establecido a la ocupación de la parcela.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los edificios preexistentes cuya planta baja tuviera uso terciario, el valor de superficie ocupable y construida se calculaba 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%. <p>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').</p> <p>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.</p> <p>Por tanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para parcelas con superficie menor o igual que 100 m², y para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo menor o igual que 12 m, la edificabilidad será $e=3 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$. • Para parcelas con superficie mayor que 100 metros cuadrados y fondo mayor que 12 metros, se obtendrá como se ha indicado arriba, pudiendo descender hasta aproximadamente 2,6 m²techo/m²suelo. <p>Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.</p>
<p>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</p>	<p>-</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA (m)</p>	<p>10,5</p>
<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas)</p>	<p>3 (PB+2)</p>
<p>ALTURA MÁXIMA TOTAL (O ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN) MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)</p>	<p>13</p>
<p>ALTURA DE LAS INSTALACIONES</p>	<p>La mínima necesaria para cumplir su función.</p>
<p>CUBIERTAS</p>	<p>Se admiten las cubiertas planas e inclinadas.</p>
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN FACHADA</p>	<p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas).</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<p>---</p>
<p>PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS</p>	<p>Libre</p>
<p>PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS</p>	<p>35 grados</p>

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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	USOS PROHIBIDOS
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 5. - Res-3.1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-3.1		
<p>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. La tipología edificatoria será edificación alineada a vial.</p>				
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	<p>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.</p>			
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 <i>envolvente máxima</i> , 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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. <p>Situación: Todas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 6. - Res-3.2 y Res-3.2*

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-3.2		
<p>Esta ordenanza residencial plurifamiliar 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.</p> <p>La tipología edificatoria tendrá un retranqueo libre a linderos.</p>				
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 <i>envolvente máxima</i> , 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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA	Res-3.2*			
Esta ordenanza residencial plurifamiliar se aplica a la parcela con referencia catastral 2252208QD5025S0001MU, situada en la calle Alberquilla 54.				
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				
OBSERVACIONES				
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				
	TODAS	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo)	7.700,00			
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 <i>envolvente máxima</i> , 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			

	<p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 7. - Res-4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-4		
Esta ordenanza es heredera de la "zona extensión tradicional SU-3". Se trata de una zona del conjunto urbano 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 (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	1,25			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 8. - Res-5

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-5		
<p>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.</p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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	<p>Las presentes condiciones se aplican a las edificaciones de nueva planta. Las edificaciones preexistentes podrán mantener su configuración.</p> <p>*Las edificaciones se adosarán en los linderos laterales como mínimo en los 4 primeros metros desde el inicio de la edificación.</p>			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-

EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	<p>Conserva el valor admitido por las Normas Subsidiarias de planeamiento, (que para dos plantas se situaba entre 1,40 y 1,70 m²techo/m²suelo), anteriormente vigentes, si bien se reformula porque se han eliminado las limitaciones a la ocupación de la parcela.</p> <p>En el planeamiento anterior se había establecido que la superficie ocupable (SO') era del 70%, excepto en los casos de local comercial, en que la ocupación de planta baja podía alcanzar 100%.</p> <p>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').</p> <p>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.</p> <p>Este coeficiente de edificabilidad neta se podrá repartir por la parcela sin que exista limitación de ocupación en ninguna planta.</p>
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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	<p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas).</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
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

<p>CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA</p>	<p>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.</p>
USOS	
<p>USO PORMENORIZADO MAYORITARIO</p>	<p>Residencial unifamiliar</p>
<p>USOS COMPATIBLES</p>	<p>Residencial: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas</p>
	<p>Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</p>
	<p>Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</p>
	<p>Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</p>
	<p>Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.</p>
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 9. - Res-6

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-6		
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 aisladas con retranqueos señalados en el plano de ordenación detallada.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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. *Salvo los casos señalados en el plano de ordenación detallada, que tendrán como retranqueo mínimo obligatorio el valor dibujado.			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	1,25			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 10. - Res-N1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-N1		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación alineada a vial.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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)	10			

MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	
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	<p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores y la <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas).</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
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	<p>Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	<p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 11. - Res-N2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-N2		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación libre.				
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)	10			

MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	
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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Agroindustrial y Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 2. 2. 1. 12. - Res-N3

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-N3		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación libre.				
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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 13. - Res-N4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-N4		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación libre.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.

	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos: Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 14. - Res-N5

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Res-N5		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación libre.				
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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.

NORMATIVA PGM DETALLADO.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ). DICIEMBRE 2022.

	Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 15. - Ind-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
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 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 <i>envolvente máxima</i> , 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
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 16. - Ind-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
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 (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificaciones fijadas en las ordenanzas.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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	<p>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.</p> <p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores.</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
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	

Art. 2. 2. 1. 17. - Ind-N1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Ind-N1		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario productivo industrial con tipología de edificación retranqueada del lindero frontal.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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)	15			

MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	
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	<p>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.</p> <p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores.</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
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	<p>Agroindustrial y Productivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: <ul style="list-style-type: none"> • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
USOS COMPATIBLES	<p>Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unifamiliar, plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas

	<p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	<p>Agropecuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 18. - Ind-N2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Ind-N2		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario productivo industrial con tipología de edificación alineada a vial.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	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 (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de ordenación detallada del sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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)	9			

MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	
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	<p>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.</p> <p>Por encima de la altura máxima de fachada se podrá disponer la formación de pendiente, las casetas de escaleras y ascensores.</p> <p>Por encima de la <i>envolvente máxima</i>, solamente podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones que no constituyan cuerpos cerrados.</p>
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.
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Productivo:
	- Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.
USOS COMPATIBLES	Productivo:
	- Uso productivo artesanal: manufacturas 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 incluíbles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.
	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	

Art. 2. 2. 1. 19. - Ind-N3

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Ind-N3		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario productivo industrial con tipología de edificación libre.				
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 <i>envolvente máxima</i> , 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	

Art. 2. 2. 1. 20. - Ind-N4

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Ind-N4		
Ordenanza para nuevos sectores (ver plano de ordenación detallada). Se trata de un uso mayoritario productivo industrial con tipología de edificación libre.				
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 <i>envolvente máxima</i> , 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	

Art. 2. 2. 1. 21. - Dot-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA	Dot-1			
Ordenanza para los edificios de equipamientos públicos en el <i>Casco Antiguo</i> , con tipología edificatoria libre. Para edificios de nueva planta y ampliaciones 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 PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	-			
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				
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				
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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	<p>Las cubiertas inclinadas se cubrirán con tejas de tonos terrosos rojizos, sin brillos, quedando prohibidos los demás colores.</p> <p>Sobre el uso de placas solares en cubierta: se primará la integración de estas en los planos de fachada y se prohíbe la disposición de acumuladores separados del plano de cubierta.</p> <p>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.</p> <p>Los aleros sobre el viario público tendrán un vuelo máximo de 40cm y mínimo de 18cm medidos sobre el plano de fachada.</p> <p>Las medianeras que hayan de quedar vistas deberán tratarse como fachadas.</p> <p>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.</p> <p>Los vanos y cuerpos salientes deberán quedar separados al menos 50cm de la parcela contigua.</p> <p>En caso de disponerse, las rejas no deberán sobresalir más de 10cm del plano de fachada.</p> <p>En planta baja comercial, los elementos fijos de escaparate y seguridad deberán quedar en el plano de fachada.</p> <p>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.</p> <p>Se prohíbe acabar las fachadas con ladrillos que no tengan la certificación para ser a cara vista.</p>
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
SEMISÓTANOS	-
SÓTANOS	-
BAJOCUBIERTAS	-
CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	-
OBSERVACIONES	
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 22. - Dot-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Dot-2		
<p>Ordenanza para los edificios de equipamientos públicos fuera del <i>Casco Antiguo</i>, con tipología edificatoria libre.</p> <p>Para edificios de nueva planta y ampliaciones 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).</p>				
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				
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	

Art. 2. 2. 1. 23. - Dot-Priv-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		Dot-Priv-1		
Se aplica a edificios de equipamiento privado dentro del <i>Casco Antiguo</i> . Para edificios de nueva planta y ampliaciones 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 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				
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				
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	
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional:
	- Zonas Verdes. Destino: Privado. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 2. 2. 1. 24. - Dot-Priv-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA	
ORDENANZA	Dot-Priv-2
<p>Dotación privada fuera de <i>Casco Antiguo</i>. Para edificios de nueva planta y ampliaciones 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).</p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	-
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	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	

NORMATIVA PGM DETALLADO.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ). DICIEMBRE 2022.

	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 (m ² techo/m ² suelo)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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	

Art. 2. 2. 1. 25. - ZV

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA		ZV		
Ordenanza para edificaciones en las zonas verdes, como quioscos, bares, etc.				
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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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	

Art. 2. 2. 1. 26. - ZV+Dot

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE RELEVANCIA GUAREÑA				
ORDENANZA	ZV + DOT			
<p>Ordenanza para zonas verdes con uso dotacional asociado, además de los usos terciarios de la ordenanza ZV.</p> <p>Para edificios de nueva planta y ampliaciones 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).</p>				
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 (%)	33%	-	-	-
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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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	

Sección 2.2.2. FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

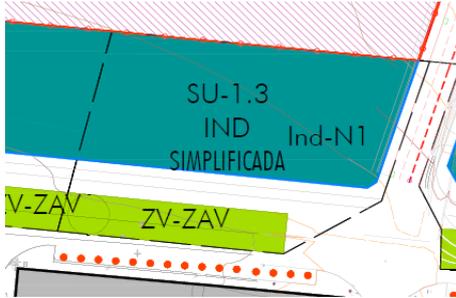
Art. 2. 2. 2. 1. - Sector SU-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA	
SU-1.1			
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA		
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO		
USO GLOBAL	INDUSTRIAL		
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN	
DESCRIPCIÓN			
<p>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.</p> <p>Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.</p>			
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO	
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	10.227,92		
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.159,54	Valor estructural	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Valor estructural	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1534,19	≥ 15% superficie total (m2)	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1316,11		
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1316,11	≥ mínimo indicado en la ficha estructural	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada	
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	7241,01		
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,99		
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1670,80	16,34%	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas	
OBSERVACIONES			

Art. 2. 2. 2. 2. - Sector SU-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	11.800,84	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	8.260,59	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	8.260,59	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1770,13	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	2436,43	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	2436,43	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	6193,71	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	1,33	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3170,70	26,87%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 3. - Sector SU-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.294,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	3.705,88	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	3.705,88	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	794,12	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	768,03	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	768,03	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3419,95	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	1,08	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1106,13	20,89%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 4. - Sector SU-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.144,16	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.300,91	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.300,91	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	921,62	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	919,95	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	919,95	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3648,66	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	1,18	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1575,55	25,64%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 2. 5. - Sector SU-1.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Se trata de una actuación de transformación urbanística que puede ser del tipo simplificada en un núcleo de referencia, produciendo una única manzana.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.996,15	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.597,31	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.597,31	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1199,42	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1201,77	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1201,77	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	6309,15	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,89	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	485,23	6,07%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

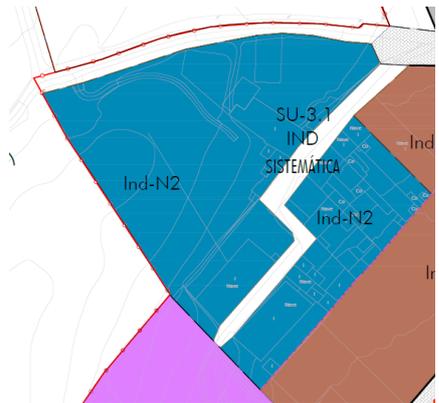
Art. 2. 2. 2. 6. - Sector SU-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>En la ordenación detallada se deberá establecer el resto de viarios.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	10.189,20	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.132,44	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.132,44	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1528,38	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1611,70	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1094,64	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	517,06	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	5971,24	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	1,19	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	2606,26	25,58%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

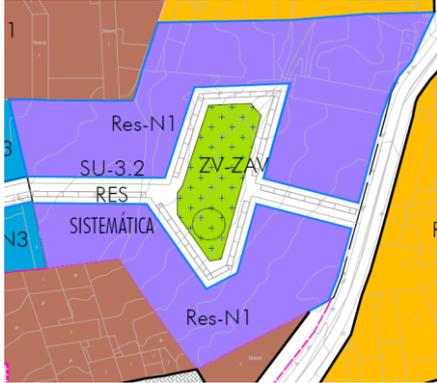
Art. 2. 2. 2. 7. - Sector SU-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.454,10	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.517,87	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.517,87	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	968,12	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1021,30	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1021,30	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3629,91	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	1,24	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1802,89	27,93%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 2. 8. - Sector SU-3.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-3.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> 		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	15.244,18	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.670,93	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.670,93	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2286,63	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	12897,37	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,83	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	2346,81	15,39%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 2. 9. - Sector SU-3.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-3.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.579,43	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,50	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.289,72	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.289,72	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1037,80	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1085,70	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	9275,74	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,68	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	2217,99	17,63%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

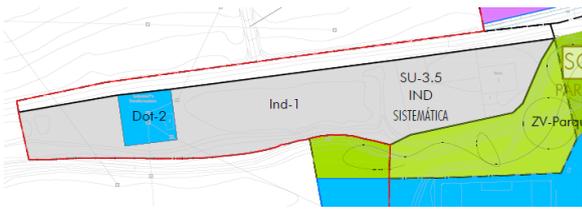
Art. 2. 2. 2. 10. - Sector SU-3.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-3.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.350,35	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.296,98	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.296,98	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1204,00	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	2285,34	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	18128,75	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,40	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	2936,26	12,57%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

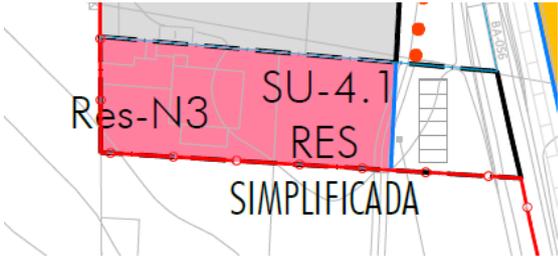
Art. 2. 2. 2. 11. - Sector SU-3.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-3.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente a un viario de uso predominantemente industrial.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	29.440,79	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	20.608,55	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	20.608,55	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	4416,12	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1619,75	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	4758,25	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	4,33	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	23062,79	78,34%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

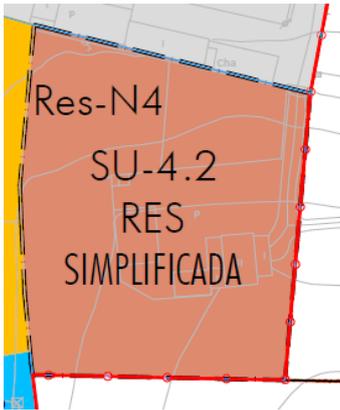
Art. 2. 2. 2. 12. - Sector SU-3.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-3.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	18.203,39	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.742,37	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.742,37	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2730,51	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	1619,75	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	SIN DIVIDIR	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	4758,25	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	2,68	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	11825,39	64,96%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

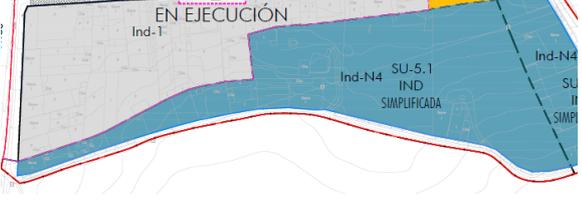
Art. 2. 2. 13. - Sector SU-4.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-4.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Dara como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	1.420,58	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	443,93	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	443,93	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	73,25	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1033,21	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,43	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	387,37	27,27%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

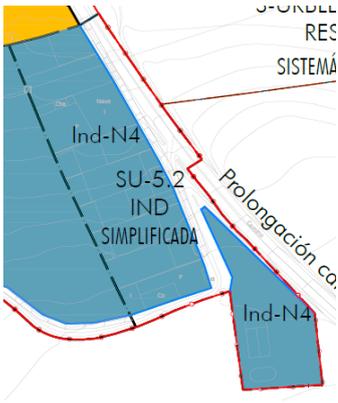
Art. 2. 2. 2. 14. - Sector SU-4.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-4.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Se accede por las traseras de la calle El Pilar.</p> <p>Dará como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	3.112,12	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	972,54	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	972,54	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	160,47	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3112,12	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,31	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	0,00	0,00%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 2. 15. - Sector SU-5.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-5.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Cada uno de ellos dará como resultado una única manzana, por lo que se pueden realizar mediante una actuación simplificada.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	13.591,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	9.514,36	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	9.514,36	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2038,79	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	12099,38	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,79	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1492,56	10,98%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

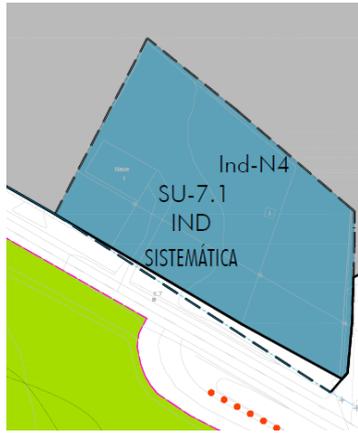
Art. 2. 2. 2. 16. - Sector SU-5.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-5.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Cada uno de ellos dará como resultado una única manzana, por lo que se pueden realizar mediante una actuación simplificada.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.481,18	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	3.836,83	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	3.836,83	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	822,18	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	4341,26	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,88	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	1139,92	20,80%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 17. - Sector SU-6.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-6.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Dará como resultado una única manzana, por lo que se puede realizar mediante una actuación simplificada.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	9.257,08	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.892,84	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	2.892,84	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	477,32	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	8535,04	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,34	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	722,04	7,80%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

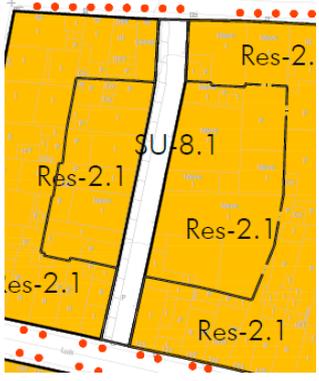
Art. 2. 2. 2. 18. - Sector SU-7.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-7.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA A MANCHITA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.279,04	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.395,33	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.395,33	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	941,86	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	5997,16	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,73	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	281,88	26,87%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 19. - Sector SU-7.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-7.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA A MANCHITA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.279,04	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.395,33	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.395,33	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	941,86	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	5997,16	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,73	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	281,88	26,87%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

Art. 2. 2. 20. - Sector SU-8.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN DETALLADA
SU-8.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>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.</p> <p>Se puede realizar por actuación simplificada porque se trataba de una única manzana.</p> <p>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.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	3.790,70	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,31	Valor estructural
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	1.184,59	Valor estructural
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	1.184,59	Valor estructural
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	195,46	≥ 15% superficie total (m2)
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	
SUPERFICIE DISEÑADA PARA ZONAS VERDES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ mínimo indicado en la ficha estructural
SUPERFICIE DISEÑADA PARA EQUIPAMIENTOS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el mínimo estructural del total de cesiones y la superficie diseñada para zonas verdes en esta ordenación detallada
SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	3027,03	
EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE (m2 techo/m2 suelo)	0,39	
CESIONES DE VIARIO DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m2)	763,67	20,15%
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Ver la ficha de las ordenanzas asignadas
OBSERVACIONES		

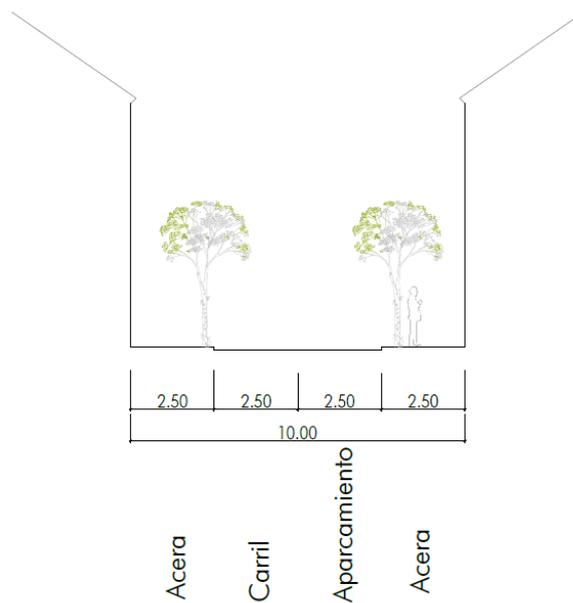
Sección 2.2.3. FICHAS DE NUEVOS VIARIOS

Art. 2. 2. 3. 1. - Nuevo viario TIPO-A



Calle de nueva creación. Sección tipo para doble dirección.

Art. 2. 2. 3. 2. - Nuevo viario TIPO-B



Calle de nueva creación. Sección tipo para dirección única.

Art. 2. 2. 3. 3. - Nuevo viario TIPO-C



Calle de nueva creación. Sección tipo para doble dirección y zona verde.

Sección 2.2.4. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

Art. 2. 2. 4. 1. - AA-1

ACTUACIÓN AISLADA 1, EN EJECUCIÓN	
UBICACIÓN	Al sureste del núcleo urbano.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<p>Conversión del entorno del embalse de san Roque en parque urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público - Pavimentación con hormigón en masa - Completar saneamiento - Mobiliario urbano
PLANO DETALLADO	 <p>The detailed plan shows a green-shaded area representing the project site, bounded by a red line. It includes a north arrow, a scale bar, and labels for 'Embalse de San Roque' and 'Atroyo'. The plan also shows existing infrastructure like roads and buildings.</p>
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 2. 2. 4. 3. - AA-3

ACTUACIÓN AISLADA 3	
UBICACIÓN	Frente de parcela de la sala de velatorios
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<ul style="list-style-type: none"> - Obtención de terreno para futuro viario de servicio - Pavimentación
PLANO DETALLADO	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	<p>Cesión gratuita del terreno por parte de la propiedad.</p> <p>Las obras se constearán en su momento cuando se ejecute el nuevo viario, con financiación previsiblemente supramunicipal.</p>

Art. 2. 2. 4. 4. - AA-4

ACTUACIÓN AISLADA 4, EN EJECUCIÓN	
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano. Travesía de Hernán Cortés
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público - Pavimentación con hormigón en masa - Completar saneamiento y abastecimiento en los casos necesarios
PLANO	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	Mediante convenio entre el Ayuntamiento y particulares.
OBSERVACIONES	Las parcelas no adquirirán la condición de solar hasta la terminación de las obras públicas necesarias.

Art. 2. 2. 4. 5. - AA-5

ACTUACIÓN AISLADA 5	
UBICACIÓN	Al oeste del núcleo urbano. Calle Camino de Villagonzalo.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público - Completar saneamiento y abastecimiento donde sea el caso
PLANO	<p>El plano muestra un área urbana con parcelas numeradas. Se distinguen zonas de vivienda (ZV-ZAV) en verde, zonas industriales (Ind-1 y Ind-2) en gris, y una zona de actuación aislada (AA_5) delimitada por una línea roja discontinua. El terreno adyacente a la actuación está sombreado en azul.</p>
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	Mediante convenio entre el Ayuntamiento y particulares.
OBSERVACIONES	Las parcelas no adquirirán la condición de solar hasta la terminación de las obras públicas necesarias.

Art. 2. 2. 4. 6. - AA-6

ACTUACIÓN AISLADA 6	
UBICACIÓN	Al suroeste del núcleo urbano. Calle Camino del Cementerio.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<ul style="list-style-type: none"> - Alumbrado público - Completar saneamiento y abastecimiento donde sea el caso - Mejorar pavimentación para plataforma única en los enlaces con las propiedades.
PLANO	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	Mediante convenio entre el Ayuntamiento y particulares.
OBSERVACIONES	Las parcelas no adquirirán la condición de solar hasta la terminación de las obras públicas necesarias.

Art. 2. 2. 4. 7. - AA-7

ACTUACIÓN AISLADA 7	
UBICACIÓN	Al suroeste del núcleo urbano. Calle Camino del Cementerio.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<ul style="list-style-type: none"> - Alumbrado público - Completar saneamiento y abastecimiento donde sea el caso - Mejorar pavimentación para plataforma única en los enlaces con las propiedades.
PLANO	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	Mediante convenio entre el Ayuntamiento y particulares.
OBSERVACIONES	Las parcelas no adquirirán la condición de solar hasta la terminación de las obras públicas necesarias.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA

CAPÍTULO 3.1. NORMATIVA DETALLADA PARTICULAR

Sección 3.1.1. FICHAS DE ORDENANZAS DETALLADAS

Art. 3.1.1.1. - Res-T-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA				
ORDENANZA	Res-T-1			
Esta ordenanza, heredera de la "zona <i>SUIT residencial</i> ". 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 (m ²)	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 (m ² techo/m ² 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 (m ³ /m ² 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 <i>envolvente máxima</i> , 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: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas
	Terciario: - Comercial. 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. - Hotelero y hostelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Agroindustrial y Productivo: - Agroindustrial y productivo industrial y logístico, excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. - Productivo especial: • Actividades extractivas de extracción de áridos y explotaciones de aguas mineromedicinales. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo. • Producción de energías renovables hasta 5MW. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Productivo artesanal. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.
	Dotacional: - Sistema de infraestructuras básicas y servicios. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Equipamientos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
	Agropecuario: - Excepto las actividades incluidas en los anexos I, II y II Bis de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Destino: Público y privado. Situación: Edificio exclusivo.
	USOS PROHIBIDOS
OBSERVACIONES	

Art. 3. 1. 1. 2. - Ind-1

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA				
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 (m ²)	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				
	GENERA L	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				
	GENERA L	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	85%	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² 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 (m ³ /m ² 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 <i>envolvente máxima</i> , 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

<p>CUERPOS VOLADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA</p>	<p>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.</p>
<p>USOS</p>	
<p>USO PORMENORIZADO O MAYORITARIO</p>	<p>Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>USOS COMPATIBLES</p>	<p>Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unifamiliar. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas <p>Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>Los restantes.</p>
<p>OBSERVACIONES</p>	

Art. 3. 1. 1. 3. - Dot-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA				
ORDENANZA:		Dot-2		
Dotación pública fuera de Casco Antiguo.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	-			
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				
	GENERA L	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				
	GENERA L	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 O MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: Todas

NORMATIVA PGM DETALLADO.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ). DICIEMBRE 2022.

USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 3. 1. 1. 4. - Dot-Priv-2

PLAN GENERAL DETALLADO. NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:		Dot-Priv-2		
Dotación privada fuera de Casco Antiguo				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	-			
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				
	GENERA L	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				
	GENERA L	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² 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	

NORMATIVA PGM DETALLADO.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA (BADAJOZ). DICIEMBRE 2022.

USO PORMENORIZAD O MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Privado. Situación: Todas
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

Art. 3. 1. 1. 5. - ZV

PLAN GENERAL DETALLADO NÚCLEO DE BASE TORREFRESNEDA				
ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZA:		ZV		
Zonas verdes				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	-			
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 (m ² techo/m ² suelo)	-			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² 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 <i>bajocubierta</i> (ver definición al inicio de estas normas). Por encima de la <i>envolvente máxima</i> , 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	

Sección 3.1.2. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

Art. 3.1.2.1. - AA-T-1

ACTUACIÓN AISLADA 1	
UBICACIÓN	Al este del núcleo urbano.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	Adecuación del espacio libre para su uso como parque urbano. - Completar alumbrado público dentro del espacio libre. - Mobiliario urbano y de juegos, si procede.
PLANO DETALLADO	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 3. 1. 2. 2. - AA-T-1.1

ACTUACIÓN AISLADA 1.1	
UBICACIÓN	Al extremo sureste del núcleo urbano y de la calle Lujanes.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	Mejora del viario ya pavimentado: <ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público. - Completar instalaciones urbanas, si es necesario.
PLANO DETALLADO	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues reierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 3. 1. 2. 3. - AA-T-1.2

ACTUACIÓN AISLADA 1.2	
UBICACIÓN	Al extremo sur del núcleo urbano y de la calle Giralda.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	Mejora del viario ya pavimentado: <ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público. - Completar instalaciones urbanas, si es necesario.
PLANO DETALLADO	<p>El plano detallado muestra un terreno verde etiquetado como 'ZV-Parque' rodeado por zonas residenciales (Res-T-1) e industriales (Ind-1). Se indican líneas de actuación y una zona específica AA-T-1.2.</p>
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 3. 1. 2. 4. - AA-T-1.3

ACTUACIÓN AISLADA 1.3	
UBICACIÓN	Al extremo suroeste del núcleo urbano, calle Pisa y su prolongación.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<p>En la calle Pisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la zona verde y el acerado o plataforma única en el lado oeste de dicha calle. - Completar alumbrado público en el interior de la zona verde. <p>Prolongación sur de la calle Pisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pavimentación en plataforma continua - Completar instalaciones urbanas, si es necesario.
PLANO DETALLADO	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues reierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 3. 1. 2. 5. - AA-T-1.4

ACTUACIÓN AISLADA 1.4	
UBICACIÓN	Calle que rodea el núcleo por el oeste y el sur, con diversas denominaciones.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	<p>En todo el recorrido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Completar alumbrado público hacia el lado interior de la población. - Completar instalaciones urbanas, si es necesario. <p>En el tramo sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pavimentación en plataforma continua - Completar instalaciones urbanas, si es necesario.
PLANO DETALLADO	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE