

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 ESTRUCTURAL

DICIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR:

U.T.E. ACEIDE SERVICIOS TÉCNICOS SLP – INMACULADA GARCÍA SANZ:

“REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE GUAREÑA (BADAJOZ)”

Inmaculada García Sanz, arquitecta directora.

Irene Calle Izquierdo, arquitecta especializada.

Antonio ángel Vélez Carrillo, ingeniero agrónomo.

Pilar Sanz del Río, licenciada en derecho.

Jesús María González Sánchez, ingeniero de caminos, canales y puertos.

INDICE

TÍTULO 1. GENERALIDADES.....	10
<i>CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</i>	10
SECCIÓN 1.1.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....	10
Art. 1. 1. 1. 1. - Núcleo de población.....	10
Art. 1. 1. 1. 2. - Clases de núcleos de población.....	10
Art. 1. 1. 1. 3. - Definiciones de ámbitos a efectos de ordenación.....	10
Art. 1. 1. 1. 4. - Clases de usos a efectos de asignación en suelo urbano y urbanizable	12
Art. 1. 1. 1. 5. - Definición de usos según sus características funcionales	12
Art. 1. 1. 1. 6. - Definiciones a efectos de gestión	16
<i>CAPÍTULO 1.2. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA</i>	18
SECCIÓN 1.2.1. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA.....	18
Art. 1. 2. 1. 1. - Naturaleza, objeto y ámbito del Plan General Municipal de Guareña.....	18
Art. 1. 2. 1. 2. - Naturaleza y contenido del Plan General Municipal Estructural y del Plan General Municipal Detallado	18
Art. 1. 2. 1. 3. - Contenido y determinaciones del Plan General Estructural	19
Art. 1. 2. 1. 4. - Documentos que componen el Plan General Municipal Estructural	20
Art. 1. 2. 1. 5. - Determinaciones de ordenación estructural de estas normas urbanísticas	20
Art. 1. 2. 1. 6. - Planos de ordenación estructural que contiene este Plan General Estructural	22
Art. 1. 2. 1. 7. - Aplicación, efectos y vigencia del Plan General Municipal Estructural y Detallado	23
Art. 1. 2. 1. 8. - Interpretación y ajustes de la Normativa y Planos de este Plan General Municipal Estructural.....	24

Art. 1. 2. 1. 9. - Modo en que se establece la ordenación del suelo del término municipal de Guareña ...	25
Art. 1. 2. 1. 10. - Estrategia de ordenación del suelo rústico	25
Art. 1. 2. 1. 11. - Condiciones objetivas que determinan riesgo de nuevo tejido urbano.....	25
Art. 1. 2. 1. 12. - Definición de Asentamiento en suelo rústico.....	26
SECCIÓN 1.2.2. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLAN GENERAL	
MUNICIPAL	26
Art. 1. 2. 2. 1. - Plan Especial Urbanístico	26
Art. 1. 2. 2. 2. - Catálogo estructural.....	27
CAPÍTULO 1.3. ORDENACIÓN GENERAL COMÚN A TODOS LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	28
SECCIÓN 1.3.1. NORMAS GENERALES COMUNES A TODOS LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	28
Art. 1. 3. 1. 1. - Régimen general del suelo urbano y urbanizable	28
Art. 1. 3. 1. 2. - Actuaciones de transformación en suelo urbano	28
Art. 1. 3. 1. 3. - Parcelas urbanas. Condición de solar.....	29
Art. 1. 3. 1. 4. - Regulación general de la ejecución del Planeamiento	29
Art. 1. 3. 1. 5. - Actuaciones aisladas en suelo urbano	30
CAPÍTULO 1.4. SISTEMAS SUPRAMUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	31
SECCIÓN 1.4.1. SISTEMAS SUPRAMUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	31
Art. 1. 4. 1. 1. - Equipamientos y zonas verdes con funciones supramunicipales	31
CAPÍTULO 1.5. NORMAS, RECOMENDACIONES Y CRITERIOS ORIENTATIVOS DE DESARROLLO PARA EL PLAN GENERAL DETALLADO	32
SECCIÓN 1.5.1. NORMAS GENERALES.....	32
Art. 1. 5. 1. 1. - Régimen transitorio para el suelo urbanizable hasta la aprobación de su ordenación detallada	32
Art. 1. 5. 1. 2. - Ámbito de aplicación del Plan General Detallado.....	32
Art. 1. 5. 1. 3. - Tramitación simultánea de este Plan General Municipal y el Detallado. Consecuencias.....	32
Art. 1. 5. 1. 4. - Normas para la integración de la dimensión de género en la ordenación detallada	33
CAPÍTULO 1.6. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE Y LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE SECTORES DEL SUELO URBANO.....	34
SECCIÓN 1.6.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	34
Art. 1. 6. 1. 1. - Plan Parcial	34
Art. 1. 6. 1. 2. - Estudio de detalle.....	34
TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA Y CATEGORIZACIÓN DE SU SUELO RÚSTICO	35
CAPÍTULO 2.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	35
SECCIÓN 2.1.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	35
Art. 2. 1. 1. 1. - Clases de suelo contempladas.....	35
Art. 2. 1. 1. 2. - Suelo Urbano del término municipal de Guareña: identificación	35
Art. 2. 1. 1. 3. - Suelo Urbanizable del término municipal de Guareña: clasificación	36
Art. 2. 1. 1. 4. - Suelo Rústico del término municipal de Guareña	36
Art. 2. 1. 1. 5. - Categorías y subcategorías empleadas en la categorización del suelo rústico del término municipal de Guareña.....	37

CAPÍTULO 2.2. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA.....	38
SECCIÓN 2.2.1. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA	38
Art. 2. 2. 1. 1. - Tabla resumen de las ámbitos por clases, categorías y subcategorías de suelo del término municipal	38
Art. 2. 2. 1. 2. - Ámbito del suelo urbano en el núcleo principal de Guareña.....	38
Art. 2. 2. 1. 3. - Ámbito del suelo urbanizable contiguo al núcleo urbano de Guareña	39
Art. 2. 2. 1. 4. - Ámbito del suelo urbano en el núcleo secundario de Torrefresneda.....	39
Art. 2. 2. 1. 5. - Suelo urbanizable en torno al núcleo urbano de Torrefresneda	39
Art. 2. 2. 1. 6. - Ámbito del suelo urbanizable Estación de Ferrocarril.....	39
Art. 2. 2. 1. 7. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN “CORNALVO”.....	40
Art. 2. 2. 1. 8. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN “RÍO GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ”	40
Art. 2. 2. 1. 9. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN “SIERRAS”	40
Art. 2. 2. 1. 10. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN “AGROFORESTAL”	40
Art. 2. 2. 1. 11. - Ámbito del suelo rústico de asentamiento tradicional SRAT “LAS GAMITAS” junto a la Cañada Real Leonesa	41
Art. 2. 2. 1. 12. - Ámbito del suelo rústico de protección de valor productivo SRPP “REGADÍO”:	41
Art. 2. 2. 1. 13. - Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG “LA ESTACIÓN” 41	
Art. 2. 2. 1. 14. - Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG “CERRO CHAMIZO”	42
TÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	43
CAPÍTULO 3.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO	43
SECCIÓN 3.1.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO	43
Art. 3. 1. 1. 1. - Régimen del suelo rústico.....	43
Art. 3. 1. 1. 2. - Consideración de los usos y actividades en el suelo rústico.....	43
Art. 3. 1. 1. 3. - Usos naturales en el suelo rústico.....	43
Art. 3. 1. 1. 4. - Usos vinculados en el suelo rústico	44
Art. 3. 1. 1. 5. - Usos prohibidos en el suelo rústico	44
Art. 3. 1. 1. 6. - Usos permitidos en el suelo rústico.....	44
Art. 3. 1. 1. 7. - Usos autorizables en el suelo rústico	47
Art. 3. 1. 1. 8. - Requisitos de parcela mínima para la calificación urbanística.....	49
CAPÍTULO 3.2. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO	50
SECCIÓN 3.2.1. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO	50
Art. 3. 2. 1. 1. - Condiciones generales para todas la fichas	50
Art. 3. 2. 1. 2. - Ficha del SRPN “CORNALVO”	51
Art. 3. 2. 1. 3. - Ficha del SRPN “RÍOS”	52
Art. 3. 2. 1. 4. - Ficha del SRPN “SIERRAS”	53
Art. 3. 2. 1. 5. - Ficha del SRPN “AGROFORESTAL”	54
Art. 3. 2. 1. 6. - Ficha del SRPP “REGADÍO”	55
Art. 3. 2. 1. 7. - Ficha del SRAT “LAS GAMITAS”	56
Art. 3. 2. 1. 8. - Ficha del AR-SRG “LA ESTACIÓN”	57
Art. 3. 2. 1. 9. - Ficha del AR-SRG “CERRO CHAMIZO”	58
Art. 3. 2. 1. 10. - Ficha del SRG RESTO.....	59
CAPÍTULO 3.3. DETERMINACIONES PARA LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO	60

SECCIÓN 3.3.1. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES EN SUELO RÚSTICO	60
Art. 3. 3. 1. 1. - Determinaciones para la ordenación y gestión de los asentamientos residenciales e industriales en suelo rústico.....	60
TÍTULO 4. GUAREÑA (CON ESTACIÓN DE FERROCARRIL): ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA	61
CAPÍTULO 4.1. SISTEMAS GENERALES DEL NÚCLEO URBANO GUAREÑA.....	61
Art. 4. 1. 1. 1. - Tabla resumen de sistemas generales existentes y previstos	61
CAPÍTULO 4.2. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO	62
SECCIÓN 4.2.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN.....	62
Art. 4. 2. 1. 1. - Sector SU-1.1	63
Art. 4. 2. 1. 2. - Sector SU-1.2	64
Art. 4. 2. 1. 3. - Sector SU-1.3	65
Art. 4. 2. 1. 4. - Sector SU-1.4	66
Art. 4. 2. 1. 5. - Sector SU-1.5	67
Art. 4. 2. 1. 6. - Sector SU-2.1	68
Art. 4. 2. 1. 7. - Sector SU-2.2	69
Art. 4. 2. 1. 8. - Sector SU-3.1	70
Art. 4. 2. 1. 9. - Sector SU-3.2	71
Art. 4. 2. 1. 10. - Sector SU-3.3	72
Art. 4. 2. 1. 11. - Sector SU-3.4	73
Art. 4. 2. 1. 12. - Sector SU-3.5	74
Art. 4. 2. 1. 13. - Sector SU-4.1	75
Art. 4. 2. 1. 14. - Sector SU-4.2	76
Art. 4. 2. 1. 15. - Sector SU-5.1	77
Art. 4. 2. 1. 16. - Sector SU-5.2	78
Art. 4. 2. 1. 17. - Sector SU-6.1	79
Art. 4. 2. 1. 18. - Sector SU-7.1	80
Art. 4. 2. 1. 19. - Sector SU-7.2	81
Art. 4. 2. 1. 20. - Sector SU-8.1	82
SECCIÓN 4.2.2. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS	83
Art. 4. 2. 2. 1. - AA-1	83
Art. 4. 2. 2. 2. - AA-2	84
Art. 4. 2. 2. 3. - AA-3	85
Art. 4. 2. 2. 4. - AA-4	86
Art. 4. 2. 2. 5. - AA-5	87
Art. 4. 2. 2. 6. - AA-6	88
Art. 4. 2. 2. 7. - AA-7	89
SECCIÓN 4.2.3. FICHAS DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS	89
Art. 4. 2. 3. 1. - Elementos de infraestructuras pertenecientes a la ordenación estructural	89
CAPÍTULO 4.3. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE ...	90
SECCIÓN 4.3.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA.....	90
Art. 4. 3. 1. 1. - Sector S-URBLE-1.1	91
Art. 4. 3. 1. 2. - Sector S-URBLE-1.2	92
Art. 4. 3. 1. 3. - Sector S-URBLE-1.3	93
Art. 4. 3. 1. 4. - Sector S-URBLE-1.4	94
Art. 4. 3. 1. 5. - Sector S-URBLE-1.5	95
Art. 4. 3. 1. 6. - Sector S-URBLE-1.6	96
Art. 4. 3. 1. 7. - Sector S-URBLE-1.7	97
Art. 4. 3. 1. 8. - Sector S-URBLE-1.8	98
Art. 4. 3. 1. 9. - Sector S-URBLE-1.9	99

Art. 4. 3. 1. 10. - Sector S-URBLE-1.10	100
Art. 4. 3. 1. 11. - Sector S-URBLE-2.1	101
Art. 4. 3. 1. 12. - Sector S-URBLE-2.2	102
Art. 4. 3. 1. 13. - Sector S-URBLE-2.3	103
Art. 4. 3. 1. 14. - Sector S-URBLE-2.4	104
Art. 4. 3. 1. 15. - Sector S-URBLE-2.5	105
Art. 4. 3. 1. 16. - Sector S-URBLE-2.6	106
Art. 4. 3. 1. 17. - Sector S-URBLE-3.1	107
Art. 4. 3. 1. 18. - Sector S-URBLE-3.2	108
Art. 4. 3. 1. 19. - Sector S-URBLE-3.3	109
Art. 4. 3. 1. 20. - Sector S-URBLE-3.4	110
Art. 4. 3. 1. 21. - Sector S-URBLE-4.1	111
Art. 4. 3. 1. 22. - Sector S-URBLE-4.2	112
Art. 4. 3. 1. 23. - Sector S-URBLE-4.3	113
Art. 4. 3. 1. 24. - Sector S-URBLE-5.1	114
Art. 4. 3. 1. 25. - Sector S-URBLE-5.2	115
Art. 4. 3. 1. 26. - Sector S-URBLE-6.1	116
Art. 4. 3. 1. 27. - Sector S-URBLE-7.1	117
Art. 4. 3. 1. 28. - Sector S-URBLE-7.2	118
Art. 4. 3. 1. 29. - Sector S-URBLE-8.1	119
Art. 4. 3. 1. 30. - Sector S-URBLE-9.1	120
Art. 4. 3. 1. 31. - Sector S-URBLE-9.2	121
Art. 4. 3. 1. 32. - Sector S-URBLE-9.3	122
Art. 4. 3. 1. 33. - Sector S-URBLE-10.1	123
Art. 4. 3. 1. 34. - Sector S-URBLE-10.2	124
Art. 4. 3. 1. 35. - Sector S-URBLE-11.1	125
Art. 4. 3. 1. 36. - Sector S-URBLE-11.2	126
SECCIÓN 4.3.2. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL.....	127
Art. 4. 3. 2. 1. - Sector S-URBLE-E.1.1	127
TÍTULO 5. TORREFRESNEDA: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE BASE.....	128
CAPÍTULO 5.1. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO	128
SECCIÓN 5.1.1. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO	128
Art. 5. 1. 1. 1. - AA-1.....	128
Art. 5. 1. 1. 2. - AA-1.1.....	129
Art. 5. 1. 1. 3. - AA-1.2.....	130
Art. 5. 1. 1. 4. - AA-1.3.....	131
Art. 5. 1. 1. 5. - AA-1.4.....	132
CAPÍTULO 5.2. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE .	133
SECCIÓN 5.2.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN.....	133
Art. 5. 2. 1. 1. - Sector S-URBLE-T-1.1	134
Art. 5. 2. 1. 2. - Sector S-URBLE-T-1.2	135
Art. 5. 2. 1. 3. - Sector S-URBLE-T-1.3	136
Art. 5. 2. 1. 4. - Sector S-URBLE-T-1.4	137
Art. 5. 2. 1. 5. - Sector S-URBLE-T-2.1	138
Art. 5. 2. 1. 6. - Sector S-URBLE-T-2.2	139
TÍTULO 6. AFECCIONES SECTORIALES	140
CAPÍTULO 6.1. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CAUCES.....	140
SECCIÓN 6.1.1. AFECCIÓN DE COMPETENCIA ESTATAL	141

SECCIÓN 6.1.2. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA AFECCIÓN ESTATAL	142
SECCIÓN 6.1.3. OTRAS AFECCIONES QUE INHIEREN EN EL MISMO ESPACIO	142
CAPÍTULO 6.2. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED ESTATAL	143
SECCIÓN 6.2.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA LEY Y REGLAMENTO ESTATALES	143
CAPÍTULO 6.3. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA	146
SECCIÓN 6.3.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA LEY AUTONÓMICA	146
SECCIÓN 6.3.2. PROPUESTA DE FICHA.	148
CAPÍTULO 6.4. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED PROVINCIAL	149
SECCIÓN 6.4.1. PROPUESTA DE FICHA.	149
CAPÍTULO 6.5. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS FÉRREAS	149
SECCIÓN 6.5.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN	150
SECCIÓN 6.5.2. PROPUESTA DE FICHA.	150
CAPÍTULO 6.6. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS PECUARIAS	150
SECCIÓN 6.6.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN EN ESTE PSR.	150
SECCIÓN 6.6.2. PROPUESTA DE FICHA.	150
CAPÍTULO 6.7. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	151
SECCIÓN 6.7.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN	151
SECCIÓN 6.7.2. PROPUESTA DE FICHA.	151
CAPÍTULO 6.8. AFECCIÓN POR EL PARQUE NATURAL	151
SECCIÓN 6.8.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA EN ESTE PGM.	151
CAPÍTULO 6.9. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000	152
CAPÍTULO 6.10. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000	152
SECCIÓN 6.10.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA.	152
SECCIÓN 6.10.2. PROPUESTA DE FICHA.	152

TÍTULO 1. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Sección 1.1.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Art. 1. 1. 1. 1. - Núcleo de población

A los efectos de este Plan General Municipal, se entiende por **Núcleo de población**: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario para vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

Art. 1. 1. 1. 2. - Clases de núcleos de población

A efectos de ordenación del sistema territorial de núcleos de población, se distinguen dos clases:

a) **Núcleos de base del sistema territorial**: los núcleos de población de menor demografía que constituyen la base del medio rural. Serán definidos por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En ausencia de clasificación se considerarán los núcleos de población igual o inferior a 5.000 habitantes.

b) **Núcleos de relevancia territorial**: son el resto de los núcleos de población que no formen parte del sistema base, cuyo grado de relevancia funcional en el sistema de ciudades será determinado, en todo caso, por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En cualquier caso, siempre se considerarán núcleos de relevancia territorial los núcleos de población superior a 5.000 habitantes.

En el caso de un municipio, que contenga varios núcleos de población, cada uno de ellos se identificará como núcleo de base o núcleo de relevancia, del sistema territorial, atendiendo a sus características.

Art. 1. 1. 1. 3. - Definiciones de ámbitos a efectos de ordenación

A efectos de ordenación, se definen los siguientes ámbitos:

- a) **Área de reparto:** es el ámbito de suelo delimitado por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de transformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Cada área de reparto estará constituida por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.
- b) **Sector** es cada ámbito delimitado en los instrumentos de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo. Su delimitación se hará atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. En suelo urbano los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable y suelo rústico los sectores solo podrán ser discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
- c) **Sistema supramunicipal:** es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación estructural porque su servicio y funcionalidad abarca una población de un ámbito territorial supramunicipal. Tienen la condición de bienes de dominio público.
- d) **Sistema general:** es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación estructural porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo de **relevancia** territorial. Tienen la condición de bienes de dominio público.
- e) **Sistema local:** es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación detallada porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo base o de cada ámbito espacial en que se dividan los núcleos de relevancia territorial. Tienen la condición de bienes de dominio público.
- f) **Unidad funcional homogénea:** es el ámbito de suelo de características morfológicas y tipológicas similares y funcionalmente independiente.
- g) **Manzana:** la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- h) **Unidad urbana equivalente:** la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Art. 1. 1. 1. 4. - Clases de usos a efectos de asignación en suelo urbano y urbanizable

A efectos de asignación de usos, en **suelo urbano y suelo urbanizable**, se definen las siguientes clases:

a) **Uso global**: uso genérico mayoritario asignado por los instrumentos de ordenación a un sector o ámbito, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Productivo, Dotacional y Zonas Verdes.

b) **Uso pormenorizado**: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales y que los instrumentos de ordenación o desarrollo asignan a cada parcela concreta.

c) **Uso permitido**: uso que se ajusta a las determinaciones de los instrumentos de ordenación. El uso permitido puede ser característico o mayoritario, alternativo y compatible.

1) **Uso característico o mayoritario**: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

2) **Uso alternativo**: uso permitido que sustituye al característico o mayoritario.

3) **Uso compatible**: uso permitido cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento al uso mayoritario.

d) **Uso prohibido**: uso contrario a las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

e) **Uso preexistente**: uso ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.

Art. 1. 1. 1. 5. - Definición de usos según sus características funcionales

A los efectos de asignación de uso, se definen según sus características funcionales:

a) **Uso residencial**: uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo:

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.

2) **Uso residencial autónomo:** el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.

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. No computarán a los efectos de la justificación de los estándares dotacionales previstos en la ley y en este 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. 1. 6. - Definiciones a efectos de gestión

A efectos de gestión se definen:

a) **Administración actuante**: es el municipio o cualquier otra Administración que, en desarrollo de sus competencias, ejecuta una actuación de transformación urbanística.

b) **Unidad de actuación**: es la superficie de terreno de un sector delimitada para la ejecución del mismo. Opera como el ámbito de referencia para el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión. Será integral cuando su desarrollo sea mediante actuaciones sistemáticas y simplificadas en el resto de los casos. Cada sector podrá dividirse en una o varias unidades de actuación.

c) **Aprovechamiento objetivo**: es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar, medido en metros cuadrados edificables del uso característico de referencia.

d) **Aprovechamiento subjetivo**: es el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho las personas propietarias, siendo el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina la ley.

e) **Aprovechamiento medio**: es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, obtenido como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el área de reparto ponderados respecto al aprovechamiento del uso característico, entre la superficie de aquella, excluido el suelo público existente, dotacional y zonas verdes, ya afectado a su destino.

f) **Aprovechamiento preexistente**: es el aprovechamiento determinado por el planeamiento vigente en el momento de acordarse la elaboración, modificación o revisión del plan de ordenación o, en caso de inexistencia de planeamiento previo, el realmente materializado.

g) **Excedente de aprovechamiento**: es la diferencia positiva que resulta de restar al aprovechamiento objetivo el aprovechamiento subjetivo.

h) **Complejo inmobiliario privado**: todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y

elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privados.

i) **Complejo inmobiliario urbanístico:** el complejo inmobiliario integrado por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

j) **Actuaciones de dotación:** Son actuaciones de transformación urbanística mediante las que, con la revisión o modificación del planeamiento, se atribuye a un ámbito concreto del suelo urbanizado un aprovechamiento superior al 10% del preexistente, bien porque se le asigne una edificabilidad mayor que la preexistente o porque se modifique el uso característico por uno de mayor rentabilidad, siempre que esta atribución no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Este incremento de aprovechamiento debe ser compensado incrementando a su vez las dotaciones públicas y las zonas verdes de modo que se mantenga la proporción entre aquél y éstas en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.

Del mismo modo, respetando el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se deberá ceder a la administración el 5% del incremento de aprovechamiento atribuido sobre el otorgado por el planeamiento anterior.

CAPÍTULO 1.2. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA

Sección 1.2.1. GENERALIDADES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GUAREÑA

Art. 1. 2. 1. 1. - *Naturaleza, objeto y ámbito del Plan General Municipal de Guareña*

1. El Plan General Municipal (PGM) de Guareña es el instrumento de planeamiento general que tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de su término municipal y la planificación de su desarrollo.
2. El ámbito del Plan General Municipal de Guareña está constituido por la **totalidad del término municipal** de Guareña (Badajoz).
3. El contenido de este PGM se ajusta a lo dispuesto en la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS)*. Asimismo, se adecua al recién publicado *DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, (en adelante RLOTUS)*.
4. Este término municipal cuenta con dos núcleos urbanos: **Guareña**, que es núcleo principal y **Torrefresneda**, que es una entidad local menor.
5. El núcleo de Guareña, con una población mayor de 5.000 habitantes, constituye un **núcleo de relevancia territorial** de los definidos en el artículo 5 de la LOTUS y correspondiente de RLOTUS. Por su parte, Torrefresneda constituye un **núcleo de base**.

Art. 1. 2. 1. 2. - *Naturaleza y contenido del Plan General Municipal Estructural y del Plan General Municipal Detallado*

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

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

Art. 1. 2. 1. 3. - Contenido y determinaciones del Plan General Estructural

1. El Plan General Estructural de Guareña contiene:

- a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico: realizado en la memoria de información.
- b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
- c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
- d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta ley.
- e) Como la tramitación del Plan General Detallado es simultánea a la del Plan General Estructural, no ha sido necesario establecer normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, ni régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.

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

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

acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

Art. 1. 2. 1. 4. - Documentos que componen el Plan General Municipal Estructural

El **Plan General Estructural** contiene los siguientes documentos:

- a) **Memoria informativa**, de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar, y memoria de participación (en documento aparte).
- b) **Memoria de ordenación**, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.
- c) **Evaluación ambiental**. (En documento aparte)
- d) **Memoria de viabilidad económica y social**. (Incluida en la memoria de ordenación).
- e) **Normativa** con distinción entre las determinaciones estructurales, y las recomendaciones de desarrollo.
- f) **Catálogo** de bienes protegidos (en documento aparte, constando de memoria y normativa)
- g) **Documentación gráfica** comprensiva del **diagnóstico** y la propuesta de **ordenación**:
 - Planos de información
 - Planos de ordenación estructural, entre los cuales se encuentran los planos del catálogo

Art. 1. 2. 1. 5. - Determinaciones de ordenación estructural de estas normas urbanísticas

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

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL	APARTADO DE ESTAS NORMAS
a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas.	TÍTULO 2

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal	TÍTULO 3
c) El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada	TÍTULOS 4 Y 5
d) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación.	TÍTULOS 4 Y 5
e) La ordenación de los sistemas supramunicipales incluidos en su término municipal	TÍTULO 1 CAPÍTULO 1.4
f) El señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.	TÍTULO 4
g) La delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios	TÍTULOS 4 Y 5
h) grado de sostenibilidad del modelo urbano: cumplimiento de los estándares mínimos de sostenibilidad, así como las mejoras de los estándares objetivos,	TÍTULOS 4 Y 5
i) La identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción	
j) Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sometidos a actuaciones de ejecución donde deba materializarse la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.	TÍTULOS 4 Y 5
k) La identificación de los asentamientos en suelo rústico	TÍTULO 3

Art. 1. 2. 1. 6. - Planos de ordenación estructural que contiene este Plan General Estructural

La ordenación estructural 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
ESTRUCTURAL E1.01	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL. PLANO: 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. 2. ÁMBITOS DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. 3. NÚCLEOS URBANOS: SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE GUAREÑA Y TORREFRESNEDA. 4. POLÍGONO INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE JUNTO A LA ESTACIÓN DE FFCC. 5. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO. 6. BIENES DEL CATÁLOGO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.	1:60.000
ESTRUCTURAL E1.02	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. 1. PLANO DE AFECCIONES: MEDIOAMBIENTALES; DE INFRAESTRUCTURAS; HIDROLÓGICAS; YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS; 2. MAPA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS. 3. ELEMENTOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS DISPERSOS EN EL T.M.	1:60.000
ESTRUCTURAL E2.G1	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: NÚCLEOS URBANOS. PLANO DE ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE REFERENCIA GUAREÑA CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE: 1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE: SECTORES RESIDENCIALES E INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE REFORMA O DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS O SIMPLIFICADAS. 2. RESTO DEL SUELO URBANO. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO.	1:5.000
ESTRUCTURAL E2.G2	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: NÚCLEOS URBANOS. PLANO DE ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE REFERENCIA GUAREÑA: 1. USOS GLOBALES Y BARRIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA. 2. OTRAS ACTUACIONES URBANAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL 3. SISTEMAS GENERALES	1:5.000
ESTRUCTURAL E2.T1	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PLANO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BASE TORREFRESNEDA CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE: 1. TRANSFORMACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE: SECTORES INDUSTRIALES. ACTUACIONES DE NUEVA PLANTA. SISTEMÁTICAS. 2. SUELO URBANO NO SOMETIDO A TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS. ACTUACIONES AISLADAS EN EL SUELO URBANO. 3. SISTEMA GENERAL VIARIO	1:3.000
ESTRUCTURAL E2.V1	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PLANO DE ORDENACIÓN DE ZONAS VARIAS: 1. SUELO URBANIZABLE EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL CON SEÑALAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE 2. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES EN SUELO RÚSTICO GENÉRICO: LA ESTACIÓN Y CERRO CHAMIZO. 3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL JUNTO A LA VÍA PECUARIA LAS GAMITAS.	1:2.500
ESTRUCTURAL E3.01	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: CATÁLOGO. PLANO DE CATÁLOGO DE BIENES EN EL TÉRMINO	1:60.000

	MUNICIPAL	
ESTRUCTURAL E3.G1 y T1	PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. SERIE: CATÁLOGO. PLANO DE CATÁLOGO DE BIENES DE LOS NÚCLEOS URBANOS GUAREÑA Y TORREFRESNEDA	1:3.000

Art. 1. 2. 1. 7. - Aplicación, efectos y vigencia del Plan General Municipal Estructural y Detallado

1. La **aprobación definitiva** del Plan General **Estructural** 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 Reglamento General de la LOTUS.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
- d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.
- e) 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 sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.
- f) La publicidad del contenido completo del Plan General Estructural.
- g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.
- h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.

2. 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.
3. Los Planes entrarán en vigor al **día siguiente** de su publicación y tendrán vigencia indefinida.
4. Son circunstancias que justifiquen la **revisión** del Plan General Estructural, además de las previstas expresamente en el mismo:
- a) La alteración sustancial del modelo urbano definido, producido por el agotamiento de la capacidad de suelo definida en el plan para usos y actividades económicas.
- b) La alteración que, por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano ya existente.
5. El Plan General Detallado deberá revisarse cuando lo haya sido el Plan General Estructural y éste determine la necesidad de tal revisión.
6. Toda alteración que no tenga la consideración de revisión se conceptuará como **modificación**. En concreto, la modificación podrá, no superando los límites establecidos en el apartado anterior, variar tanto la clase como la categoría del suelo.
7. En ningún caso podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar mínimo de sostenibilidad.

Art. 1. 2. 1. 8. - Interpretación y ajustes de la Normativa y Planos de este Plan General Municipal Estructural

- 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. 2. 1. 9. - Modo en que se establece la ordenación del suelo del término municipal de Guareña

La ordenación del término municipal de Guareña se establece mediante las siguientes herramientas:

- 1.º Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal en suelo urbano, urbanizable o rústico.
- 2.º Categorización y ordenación del suelo rústico conforme a su naturaleza.
- 3.º Señalamiento de los asentamientos en suelo rústico y previsión de los **Planes Especiales Urbanísticos** de asentamiento irregular.
- 4.º Ordenación estructural y detallada de los núcleos urbanos

Art. 1. 2. 1. 10. - Estrategia de ordenación del suelo rústico

La estrategia de potenciación sostenible y protección del suelo rústico en este Plan General Municipal se articula mediante tres ejes:

- **Categorización** de los terrenos como suelo rústico genérico, protegido o restringido. Establecimiento de un plano de categorización.

- **Regulación de usos y actividades** adecuada a la vocación de los terrenos previamente identificada mediante la categorización. Se prohíben los usos más propios del suelo urbano y aquellos que producen un perjuicio al medio ambiente, así como aquellos que pudieran incrementar los riesgos naturales o derivados de la actividad humana señalados en el mapa de recursos y riesgos.

- Para algunos usos además se establece una **gradación** de intensidades. De tal manera que, aunque no estén prohibidos se les asigna una menor edificabilidad, para evitar que el exceso de densidad desvirtúe los valores que dichos terrenos presentan. Así, por ejemplo, en el suelo rústico protegido (SRP) la edificabilidad será, con carácter general, menor que en el suelo rústico genérico (SRG) y el suelo rústico de asentamiento tradicional (SRAT).

Art. 1. 2. 1. 11. - Condiciones objetivas que determinan riesgo de nuevo tejido urbano

Dentro del ámbito del presente Plan, se considera que puede existir riesgo de nuevo tejido urbano en el siguiente caso:

Si se detecta un conjunto de tres o más parcelas ocupadas con viviendas o edificaciones industriales, no planificado en este Plan General Municipal, en el que los indicadores de

sostenibilidad territorial del artículo 15 del RGLOTUS se encuentran en el intervalo de los asentamientos de suelo rústico o incluso en valores de suelo urbano.

Art. 1. 2. 1. 12. - Definición de Asentamiento en suelo rústico

Se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico, y reflejados en la presente normativa, siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana.

Según el artículo 15 del RGLOTUS, los estándares en los que se encuadran los asentamientos de suelo rústico son los siguientes, siendo "uso Ra", uso residencial autónomo:

ESTÁNDARES PARA LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO	
ASENTAMIENTOS DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO:	
1 hectárea	\geq Superficie media de parcela destinada a uso Ra \geq 0,2 hectáreas
1 edificación uso Ra / hectárea	\leq Densidad edificaciones uso Ra \leq 5 edificaciones de uso Ra / hectárea
2 %	\leq Ocupación media de las edificaciones de uso Ra \leq 10 %
ASENTAMIENTOS DE USO PRODUCTIVO:	
10%	\leq Ocupación media de edificaciones de uso productivo \leq 50 %

Así como todos aquellos que posteriormente pudieran formarse con las condiciones anteriormente señaladas.

Para estos terrenos se establece la previsión de realizar un **Plan Especial Urbanístico de asentamiento irregular**, como se definen en el artículo 62 del RLOTUS.

Además, quedan adscritos a una categoría del suelo rústico, como se detalla en esta Normativa.

Sección 1.2.2. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Art. 1. 2. 2. 1. - Plan Especial Urbanístico

Los Planes Especiales Urbanísticos son los instrumentos complementarios de ordenación urbanística que tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o

actividades urbanísticas especiales en cualquier clase de suelo y se formularán con arreglo a lo indicado en los artículos 61 y 62 del RLOTUS y los correspondientes de LOTUS.

Art. 1. 2. 2. 2. - Catálogo estructural

Los catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística y territorial que complementan las determinaciones del planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, etnográfico y similares.

Forma un documento aparte que se ha tramitado de forma conjunta con el Plan General Municipal, realizado con arreglo a lo indicado en el artículo 63 del RLOTUS y los correspondientes de LOTUS.

CAPÍTULO 1.3. ORDENACIÓN GENERAL COMÚN A TODOS LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Sección 1.3.1. NORMAS GENERALES COMUNES A TODOS LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Art. 1. 3. 1. 1. - Régimen general del suelo urbano y urbanizable

Con carácter general, se remite a los artículos 72 a 78 de la vigente ley LOTUS y los artículos 89 a 95 del vigente Reglamento RLOTUS para el establecimiento del régimen del suelo urbano y urbanizable en los aspectos siguientes:

- Derechos y deberes en suelo urbano y urbanizable, en general
- Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma
- Áreas de reparto y aprovechamiento medio
- Coeficientes de homogeneización
- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable
- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma

Art. 1. 3. 1. 2. - Actuaciones de transformación en suelo urbano

En el/los núcleo/s urbano/s se han previsto en este PGM-E actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1. Existencia de vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que en el presente PGM se ordenan para completar dicha trama urbana y generar nuevos solares.

2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.

Se encuentran en esta situación los terrenos que ya habían sido delimitados como unidades de Ejecución en las anteriores Normas Subsidiarias y que a fecha de redacción de este PGM-E no se encuentran desarrolladas.

Del mismo modo, se incluyen en actuaciones de transformación en suelo urbano los terrenos que no eran urbanos en las Normas Subsidiarias pero que presentaban varios y/o edificaciones, con el objeto de dotarlas de la urbanización completa, las dotaciones correspondientes y se realice la equidistribución de beneficios y cargas.

b) *Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana.*

En la presente versión del PGM-E no se han delimitado ámbitos de este tipo. Sin embargo, durante la vigencia del PGM, podrían llegarse a definir mediante modificación puntual.

c) *Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente.*

En la presente versión del PGM-E no se han delimitado ámbitos de este tipo. Sin embargo, durante la vigencia del PGM, podrían llegarse a definir mediante modificación puntual.

Art. 1. 3. 1. 3. - Parcelas urbanas. Condición de solar.

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características suficientes para servir a la edificación permitida por el PGM.

Art. 1. 3. 1. 4. - Regulación general de la ejecución del Planeamiento

Con carácter general, la actividad de ejecución del planeamiento viene regulada en el Título IV, Capítulo, Sección 1ª de la ley LOTUS y correspondiente del Reglamento RLOTUS, concretamente en lo que se refiere a:

- Definición, contenido de la actividad de ejecución
- Modalidades de la actividad de ejecución
- Régimen de gestión
- Sistemas de ejecución
- Participación privada

- Presupuestos
- Gastos
- Terminación y recepción de las obras. Conservación
- Actuación pública y privada.

Art. 1. 3. 1. 5. - Actuaciones aisladas en suelo urbano

En aplicación del artículo 81 de la ley LOTUS y correspondientes del Reglamento RLOTUS, se han definido actuaciones aisladas en los núcleos urbano de Guareña y Torrefresneda.

Son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de particulares.

Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas.

Se ha elaborado una ficha para cada una de las actuaciones definidas en este PGM-E, en el Título dedicado a cada unos de los núcleos urbanos.

CAPÍTULO 1.4. SISTEMAS SUPRAMUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Sección 1.4.1. SISTEMAS SUPRAMUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Art. 1. 4. 1. 1. - Equipamientos y zonas verdes con funciones supramunicipales

En ausencia de Plan Territorial, no ha sido necesario indicar los sistemas supramunicipales que existen en el término municipal, si bien existen varios equipamientos y zonas verdes que, además de ser sistemas generales del núcleo de relevancia Guareña, presentan funciones supramunicipales muy claras.

Estos son:

- Oficinas de la Diputación de Badajoz, entre las calles Dulce Chacón y Camino de Valdeterre, que se ha contado como sistema general nº 16 del núcleo de relevancia Guareña.
- Oficinas de Empleo, en la travesía de la Carretera EX-338, junto a las piscinas municipales, contado como sistema general nº 14 del núcleo de relevancia Guareña.
- Parque del embalse de san Roque, en la carretera BA-87 en dirección a Manchita, contado como sistema general ZV nº 1.1.

Forman parte de la ordenación estructural porque su servicio y funcionalidad abarca una población de un ámbito territorial supramunicipal. Tienen la condición de bienes de dominio público.

CAPÍTULO 1.5. NORMAS, RECOMENDACIONES Y CRITERIOS ORIENTATIVOS DE DESARROLLO PARA EL PLAN GENERAL DETALLADO

Sección 1.5.1. NORMAS GENERALES

Art. 1.5.1.1. - Régimen transitorio para el suelo urbanizable hasta la aprobación de su ordenación detallada

En cuanto al suelo **urbanizable** de ambos núcleos y el suelo urbanizable junto a la estación de ferrocarril, puesto que la LOTUS lo considera opcional, no se ha realizado ordenación detallada. Por esta razón se establece en este Plan Estructural un **régimen transitorio para el suelo urbanizable**.

Art. 1.5.1.2. - Ámbito de aplicación del Plan General Detallado

Según se establece en el artículo 46 de la LOTUS y correspondientes de su Reglamento RLOTUS, 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. 1.5.1.3. - Tramitación simultánea de este Plan General Municipal y el Detallado. Consecuencias.

La formulación y tramitación del Plan General Estructural del término municipal Guareña y del Plan General Detallado se ha realizado de forma **simultánea**, de modo que **no es necesario establecer un régimen transitorio para el suelo urbano**.

Art. 1. 5. 1. 4. - Normas para la integración de la dimensión de género en la ordenación detallada

En aplicación del artículo 54.4 del Reglamento RLOTUS, el Plan General Detallado deberá incorporar 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.

Además, desde este PGM-E se establece lo siguiente:

1. Mejora de las condiciones de seguridad mediante la coexistencia de usos con horarios complementarios.

En la ordenación detallada se procurará una adecuada mezcla de usos mayoritarios y compatibles, de modo que se creen condiciones de seguridad por la presencia constante de personas en la mayor parte del día.

- En zonas de uso pormenorizado mayoritario residencial se deberá considerar como compatible el uso terciario, tanto comercial como de hostelería; del mismo modo, se tolerará un cierto uso industrial que sea compatible con la vivienda. Todo ello con el fin de que coexistan actividades con horarios complementarios.
- En zonas de uso pormenorizado mayoritario industrial se deberá considerar como compatible el uso terciario en todas sus categorías, así como una vivienda de guarda por cada instalación industrial.
- Las zonas de uso dotacional y zonas verdes podrán compartir espacios y deberán contar con uso terciario hostelero en su interior o en sus proximidades.

2. Adecuada distribución de los espacios dotacionales

Las zonas verdes y, en particular, las zonas de juego para niños, deberán situarse a una distancia no superior a 500 metros desde el punto más alejado de uso residencial.

CAPÍTULO 1.6. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE Y LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE SECTORES DEL SUELO URBANO

Sección 1.6.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Art. 1. 6. 1. 1. - Plan Parcial

La ordenación detallada del suelo urbanizable y 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. En sectores de suelo urbanizable deberán definir los sistemas generales adscritos al sector y las obras de conexión o refuerzo con las redes y servicios existentes, incluido el transporte público.

Art. 1. 6. 1. 2. - 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.

TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA Y CATEGORIZACIÓN DE SU SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 2.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Sección 2.1.1. PRINCIPIOS DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Art. 2. 1. 1. 1. - Clases de suelo contempladas

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

Art. 2. 1. 1. 2. - Suelo Urbano del término municipal de Guareña: identificación

1. Son suelo urbano los terrenos del término municipal que cumplen alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.
 - b) Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

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

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

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

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

Art. 2. 1. 1. 3. - Suelo Urbanizable del término municipal de Guareña: clasificación

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

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

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

Art. 2. 1. 1. 4. - Suelo Rústico del término municipal de Guareña

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

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

Art. 2. 1. 1. 5. - Categorías y subcategorías empleadas en la categorización del suelo rústico del término municipal de Guareña

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

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

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

- 1) **Suelo rústico protegido de valor natural o ecológico (SRPN)**: áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.
- 2) **Suelo rústico protegido de valor paisajístico (SRPP)**: áreas con valores paisajísticos identificados.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.2. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA

Sección 2.2.1. ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUAREÑA

Art. 2. 2. 1. 1. - Tabla resumen de las ámbitos por clases, categorías y subcategorías de suelo del término municipal

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

Art. 2. 2. 1. 2. - Ámbito del suelo urbano en el núcleo principal de Guareña

El ámbito está compuesto por:

- El suelo urbano del núcleo de Guareña, que cuenta con presencia humana desde varios siglos de antigüedad.
- A esto se le añade una porción de suelo urbano en discontinuidad, a menos de 1000 metros del núcleo, correspondiente a una Cooperativa.

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

Art. 2. 2. 1. 3. - Ámbito del suelo urbanizable contiguo al núcleo urbano de Guareña

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

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

Art. 2. 2. 1. 4. - Ámbito del suelo urbano en el núcleo secundario de Torrefresneda

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

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

Art. 2. 2. 1. 5. - Suelo urbanizable en torno al núcleo urbano de Torrefresneda

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

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

Art. 2. 2. 1. 6. - Ámbito del suelo urbanizable Estación de Ferrocarril

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

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

Art. 2. 2. 1. 7. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "CORNALVO"

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

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

Art. 2. 2. 1. 8. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "RÍO GUADIANA-ZÚJAR-GUADAMEZ"

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

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

Art. 2. 2. 1. 9. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "SIERRAS"

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

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

Art. 2. 2. 1. 10. - Ámbito del suelo rústico de protección natural SRPN "AGROFORESTAL"

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

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

Art. 2. 2. 1. 11. - *Ámbito del suelo rústico de asentamiento tradicional SRAT "LAS GAMITAS" junto a la Cañada Real Leonesa*

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

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

Art. 2. 2. 1. 12. - *Ámbito del suelo rústico de protección de valor productivo SRPP "REGADÍO":*

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

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

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

Art. 2. 2. 1. 13. - *Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG "LA ESTACIÓN"*

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

Según se establece en el artículo 15 del RLOTUS, los valores actuales que motivaron esta inclusión son:

- Se registra un conjunto de **32** edificaciones de uso residencial autónomo.
- El ámbito envolvente tiene una superficie de **159.489 m²**, incluyendo parcelas ocupadas y algunas otras vacías intercaladas, así como caminos existentes entre parcelas.
- La parcela media del total del ámbito se encuentra en torno a los **3.000 m²**, dentro del intervalo (2.000-10.000) establecido para estos asentamientos en el RLOTUS.
- Se produce una concentración de edificaciones de uso residencial autónomo de **2,5** unidades por hectárea, dentro del intervalo (1-5) reglamentario. (Para este cálculo de la situación actual se consideró la suma de las parcelas ocupadas, de 129.793 m²). Este

indicador es definitorio del asentamiento y se persigue que la adición de nuevas edificaciones en parcelas vacías no supere esta densidad con respecto al ámbito completo.

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

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

Art. 2. 2. 1. 14. - *Ámbito del asentamiento residencial en suelo rústico genérico AR-SRG "CERRO CHAMIZO"*

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

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

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

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 3.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO

Sección 3.1.1. ORDENACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO

Art. 3. 1. 1. 1. - Régimen del suelo rústico

Con carácter general, se remite a los artículos 64 a 71 de la vigente ley LOTUS y los artículos 76 a 88 del vigente Reglamento RLOTUS para el establecimiento del régimen del suelo rústico en los aspectos siguientes:

- Derechos y deberes
- Construcciones
- Usos y actividades
- Autorización de usos
- Calificación rústica; su tramitación y requisitos
- Asentamientos en suelo rústico

Art. 3. 1. 1. 2. - Consideración de los usos y actividades en el suelo rústico

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

Art. 3. 1. 1. 3. - Usos naturales en el suelo rústico

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

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

Art. 3. 1. 1. 4. - Usos vinculados en el suelo rústico

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

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

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

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

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

Art. 3. 1. 1. 5. - Usos prohibidos en el suelo rústico

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

Art. 3. 1. 1. 6. - Usos permitidos en el suelo rústico

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

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones,

construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

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

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

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

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

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

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

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

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

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

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

Art. 3. 1. 1. 7. - Usos autorizables en el suelo rústico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS DEL ART 67.4 a), b), c) y d) LOTUS QUE PRECISEN AUTORIZACIÓN AMBIENTAL O COMUNICACIÓN AMBIENTAL AUTONÓMICA, O AFECTEN A MÁS DE UN TÉRMINO MUNICIPAL (Art 67.5. a) LOTUS) Y OTROS USOS DEL ART 67.5 LOTUS	Correspondencia con el Art.7.5 LOTUS	SRPN "CORNALVO"	SRPN "GUADIANA-ZÚJARGUADAMEZ"	SRPN "SIERRAS"	SRPN "HABITAT"	SRPP "REGADÍO"	SRAT "LAS GAMITAS"	AR-SRG "LA ESTACIÓN"	AR-SRG RESID. "CERRO CHAMIZO"	RESTO DE SRG
Explotación de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo (Art. 67.5 a y 67.4. a) excediendo los usos permitidos	AGROP	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética o piscícola y análogas excepto extractivo; comercialización en la propia explotación (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	AGROIN	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Usos y actividades que precisan emplazarse en el suelo rústico LOTUS) (Art. 67.5 a y 67.4.c) excediendo los usos permitidos	VARIOS	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, excepto eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	AUT
Producción de energías renovables desde 5MW, eólicas (Art. 67.5 e y 67.4.d)	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	AUT
Usos vinculados a la economía verde y circular (Art. 67.5.a y 67.4.d) excediendo los usos permitidos	VARIOS	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo Artesanal (Art. 67.5.c) excediendo los usos permitidos	PRODUCTIVO	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Productivo industrial (Art. 67.5.c)	PRODUCTIVO	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Productivo logístico (Art. 67.5.c)	PRODUCTIVO	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: extracción de áridos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT	PROH	AUT
Actividades extractivas: explotación de aguas mineromedicinales (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Actividades extractivas: explotación de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos (Art. 67.5 a y 67.4.b) excediendo los usos permitidos	PROD ESPECIAL	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT
Terciario comercial y oficinas excediendo los usos permitidos.	TERCIARIO	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	AUT
Terciario hotelero, hostelero y recreativo excediendo los usos permitidos	TERCIARIO	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Equipamientos e infraestructuras públicos y privados excediendo los usos permitidos	DOTAC	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT

Art. 3. 1. 1. 8. - Requisitos de parcela mínima para la calificación urbanística

1. Para los usos permitidos y autorizables, la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas.
2. En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de la LOTUS (27/06/2019), situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.
3. En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.
4. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.
5. Para los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial. Será condición imprescindible, para acceder a la disminución de superficie necesaria, la conformidad de la iniciativa sujeta a calificación con la normativa urbanística aplicable, con la única salvedad de los parámetros de ocupación o densidad, antes mencionados. Así mismo deberán justificarse por parte del promotor, en la solicitud, las causas por las que no es posible contar con la superficie mínima.

CAPÍTULO 3.2. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO

Sección 3.2.1. FICHAS DE ORDENACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO RÚSTICO

Art. 3. 2. 1. 1. - Condiciones generales para todas la fichas

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

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

Art. 3. 2. 1. 2. - Ficha del SRPN "CORNALVO"

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

Art. 3. 2. 1. 3. - Ficha del SRPN "RÍOS"

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

Art. 3. 2. 1. 4. - Ficha del SRPN "SIERRAS"

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

Art. 3. 2. 1. 5. - Ficha del SRPN "AGROFORESTAL"

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

Art. 3. 2. 1. 6. - Ficha del SRPP "REGADÍO"

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

Art. 3. 2. 1. 7. - Ficha del SRAT "LAS GAMITAS"

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

Art. 3. 2. 1. 8. - Ficha del AR-SRG "LA ESTACIÓN"

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

Art. 3. 2. 1. 9. - Ficha del AR-SRG "CERRO CHAMIZO"

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

Art. 3. 2. 1. 10. - Ficha del SRG RESTO

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

CAPÍTULO 3.3. DETERMINACIONES PARA LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

Sección 3.3.1. Determinaciones para la ordenación y gestión de los asentamientos residenciales e industriales en suelo rústico

Art. 3. 3. 1. 1. - Determinaciones para la ordenación y gestión de los asentamientos residenciales e industriales en suelo rústico

1. Cada uno de estos asentamientos se podrá ordenar y gestionar mediante la figura del plan especial urbanístico de asentamiento irregular **(PEU-AI)-NOMBRE**, definido en el artículo 62 del RLOTUS, que contendrá:

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

2. De este modo, se prevén para el término municipal de Guareña dos planes especiales urbanísticos de asentamiento irregular:

- PEU-AI-R “La estación”
- PEU-AI-R “Cerro Chamizo”

TÍTULO 4. GUAREÑA (CON ESTACIÓN DE FERROCARRIL): ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE RELEVANCIA

CAPÍTULO 4.1. SISTEMAS GENERALES DEL NÚCLEO URBANO GUAREÑA

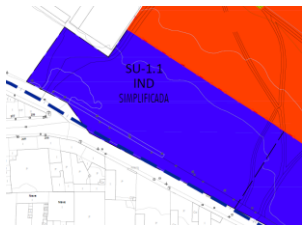
Art. 4. 1. 1. 1. - Tabla resumen de sistemas generales existentes y previstos

PROYECCIÓN DE SUPERFICIE DEDICADA A USO DOTACIONAL Y DE ESPACIOS VERDES AL 100% DEL PGM EJECUTADO		
	NÚCLEO GUAREÑA	Superficie de Suelo (m ²)
	SISTEMA GENERAL	
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	
SG-ZV-1.1	Parque lineal Arroyo de Guareña: San Roque	280.178,17
SG-ZV-1.2	Parque lineal Arroyo de Guareña: Paseo	27.632,66
	Total SG-ZV año 0 PGM	307.810,83
SG-ZV-N	CESIONES POR SUELO URBANO CON INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO	0,00
SG-ZV-N	CESIONES POR SUELO URBANIZABLE	0,00
N3	Total SG-ZV al 100% SU + SUB ejecutados	307.810,83
	DOTACIONES	
SG-01	Ayuntamiento	550,05
SG-02	I.E.S. Eugenio Frutos	11.091,83
SG-03	C.E.I.P. San Gregorio (dos sedes)	12.209,60
SG-04	Biblioteca Municipal Eugenio Frutos	466,93
SG-05	Casa de la Cultura	1.102,19
SG-06	Complejo Polideportivo (Campo de Fútbol y Piscinas Municipales)	47.322,56
SG-07	Pabellón Polideportivo cubierto "La Encina" y pistas descubiertas	3.846,03
SG-08	Estación de Autobuses	1.296,08
SG-09-SM	Casa cuartel Guardia Civil	2.462,89
SG-10	Mercado de Abastos	580,08
SG-11	Centro de Salud de Guareña	2.528,97
SG-12	Centro Asistencial de Mayores (proyecto)	11.802,05
SG-SR	Cementerio y ampliación (muy próximo al núcleo urbano)	31.584,42
SG-14-SM	Oficina de Empleo	2.980,95
SG-15	Residencia de Mayores	3.010,40
SG-16	Oficina de la Diputación de Badajoz	888,85
	Total SG-D año 0 del PGM	133.723,88
SG-N	CESIONES POR SUELO URBANO CON INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO	0,00
SG-N	CESIONES POR SUELO URBANIZABLE	0,00
N4	Total SG-D al 100% del SU + SUB ejecutado	133.723,88

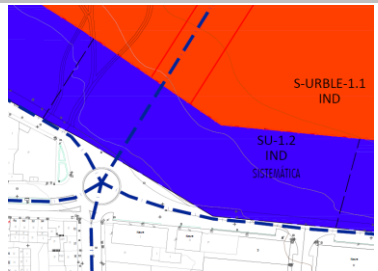
CAPÍTULO 4.2. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO

Sección 4.2.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

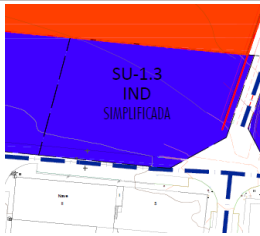
Art. 4. 2. 1. 1. - Sector SU-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.159,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1534,19	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1022,79	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	357,98	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

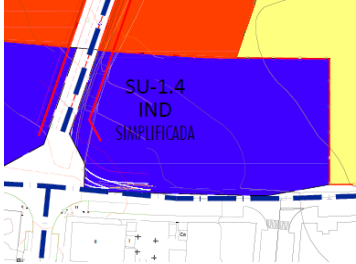
Art. 4. 2. 1. 2. - Sector SU-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	11.800,84	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	11.800,84	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1770,13	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1180,08	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	59	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	590,04	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 3. - Sector SU-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.294,11	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	794,12	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	529,41	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	264,71	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 4. - Sector SU-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.144,16	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.144,16	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	921,62	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	614,42	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	31	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	307,21	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 5. - Sector SU-1.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA POLÍGONO LA ALBERCA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.996,15	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.996,15	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1199,42	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	799,62	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	40	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	399,81	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

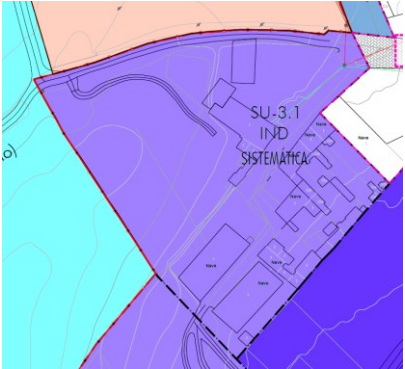
Art. 4. 2. 1. 6. - Sector SU-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.189,20	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.189,20	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1528,38	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1018,92	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	51	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	509,46	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

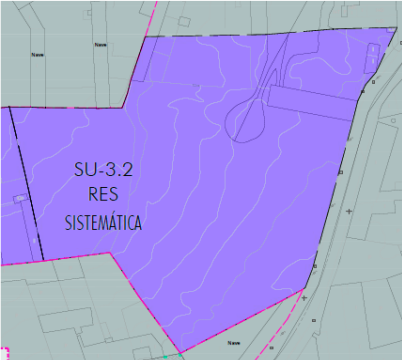
Art. 4. 2. 1. 7. - Sector SU-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA EL SILO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.454,10	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.454,10	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	968,12	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	645,41	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	32	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	322,71	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

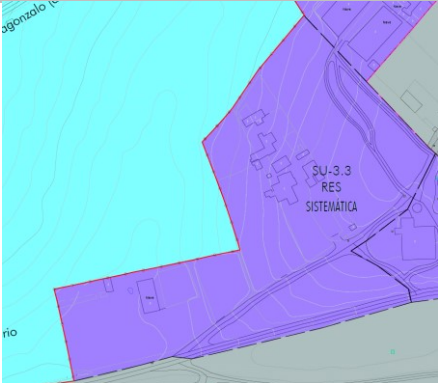
Art. 4. 2. 1. 8. - Sector SU-3.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	10.227,92	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.159,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.159,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1534,19	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1022,79	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	357,98	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

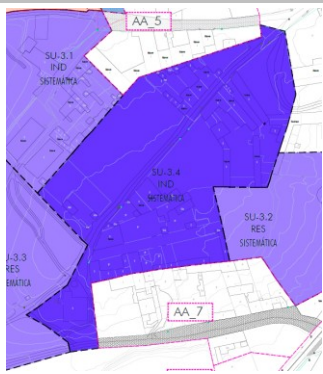
Art. 4. 2. 1. 9. - Sector SU-3.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.289,72	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	0,00	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	157	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1037,80	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	786,21	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	251,59	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	31	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	314,49	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

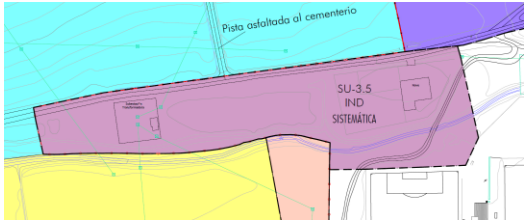
Art. 4. 2. 1. 10. - Sector SU-3.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	7.296,98	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	7.296,98	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	182	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1204,00	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	291,88	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	36	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	364,85	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

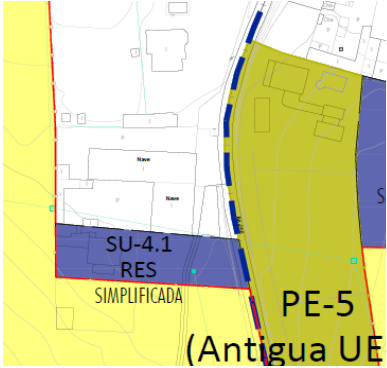
Art. 4. 2. 1. 11. - Sector SU-3.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-3.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CAMINO CEMENTERIO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
Sector de suelo urbano inmediatamente adyacente a un viario de uso predominantemente industrial.		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	29.440,79	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	20.608,55	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	20.608,55	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	4416,12	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2944,08	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	103	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1030,43	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 12. - Sector SU-3.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.742,37	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.742,37	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2730,51	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1820,34	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	64	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	637,12	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

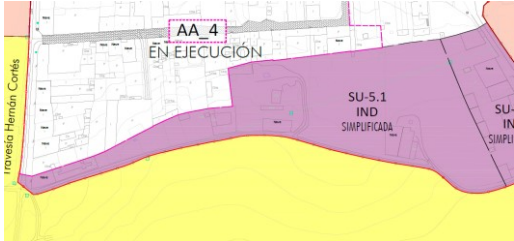
Art. 4. 2. 1. 13. - Sector SU-4.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-4.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	443,93	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	11	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	73,25	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	55,49	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	17,76	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	2	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	22,20	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

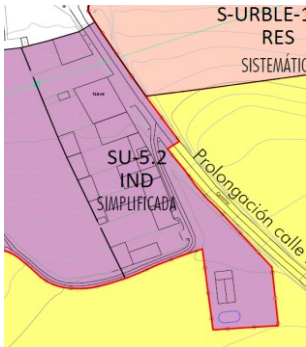
Art. 4. 2. 1. 14. - Sector SU-4.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-4.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA CRISTINA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	972,54	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	24	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	160,47	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	121,57	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	38,90	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	5	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	48,63	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

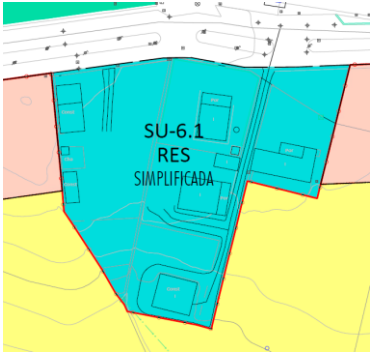
Art. 4. 2. 1. 15. - Sector SU-5.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-5.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	0,80	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.873,55	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.873,55	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1631,03	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1087,36	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	54	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	543,68	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

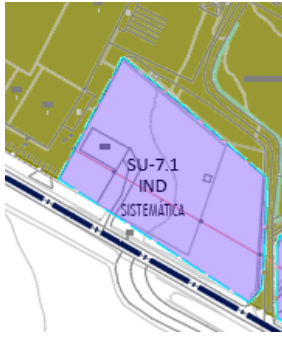
Art. 4. 2. 1. 16. - Sector SU-5.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-5.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS PILAR	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	0,80	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.384,94	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.384,94	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	657,74	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	438,49	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	219,25	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

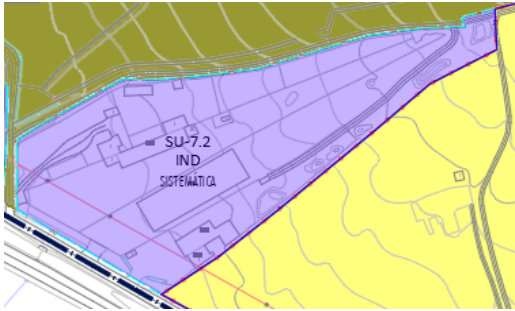
Art. 4. 2. 1. 17. - Sector SU-6.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-6.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CALLE TRAS SAN ROQUE	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.892,84	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	25	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	24	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	477,32	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	361,60	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	115,71	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	5	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	144,64	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 18. - Sector SU-7.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-7.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA CARRETERA A MANCHITA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.395,33	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.395,33	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	659,30	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	439,53	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	219,77	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 19. - Sector SU-7.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-7.2		
NÚCLEO GUAREÑA	0	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<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)	19.207,48	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	13.445,24	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	13.445,24	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2016,79	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1344,52	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)		≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	67	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	672,26	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 2. 1. 20. - Sector SU-8.1

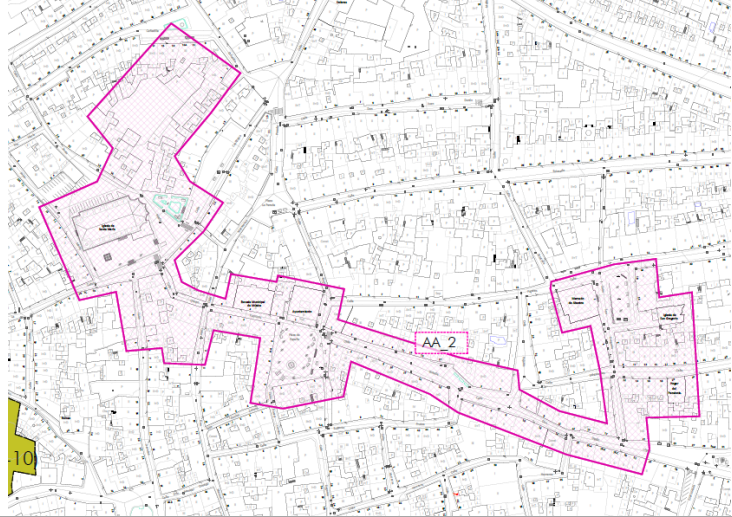

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SU-8.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA ALBERQUILLA-LUIS CHAMIZO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SIMPLIFICADA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Este sector procede de una unidad de ejecución que se había definido 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 el cumplimiento de los deberes por tal operación. Se encuentra dentro de una manzana residencial, aunque las edificaciones que ya se han ejecutado presentan carácter auxiliar agroganadero vinculado a la vivienda. Se puede realizar por actuación simplificada porque se trataba de una única manzana. Por otro lado, no se pueden materializar en su ámbito las cesiones de zonas verdes y dotaciones, por lo que se propone su monetarización y entrega al ayuntamiento en la manera legalmente establecida.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	3.790,70	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.653,49	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	398,02	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ 1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	13	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	132,67	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Sección 4.2.2. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

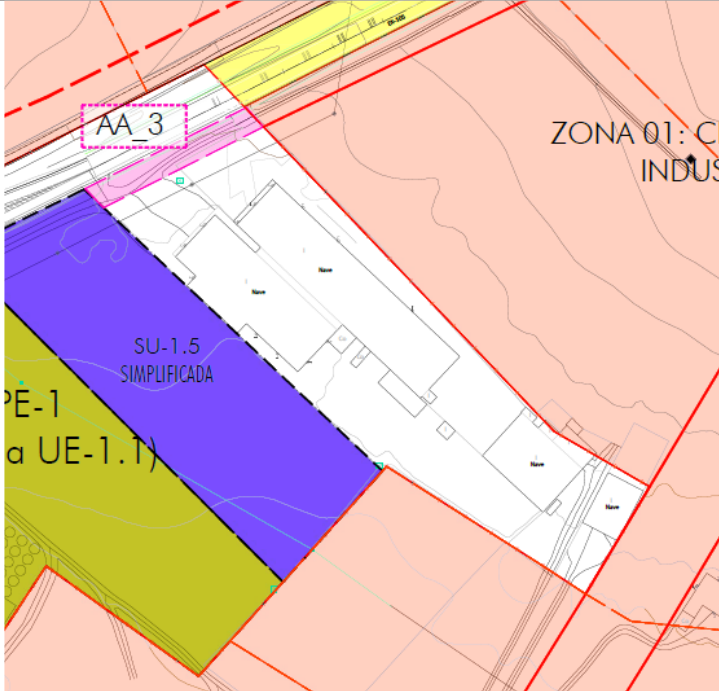

Art. 4. 2. 2. 1. - AA-1

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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

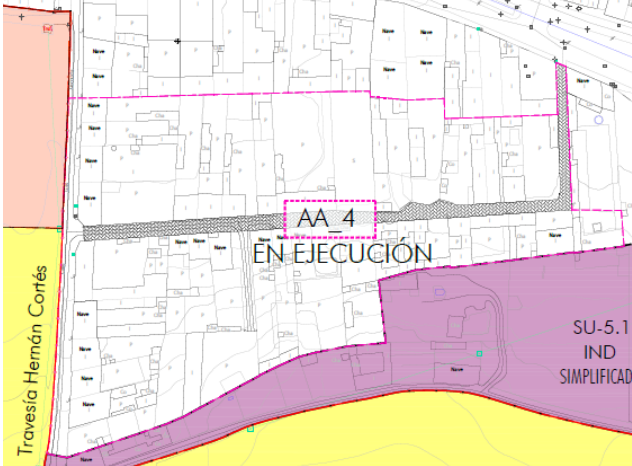

Art. 4. 2. 2. 2. - AA-2

ACTUACIÓN AISLADA 2, EN EJECUCIÓN	
UBICACIÓN	Eje comercial de servicios desde la Iglesia hasta el Mercado de Abastos, pasando por la plaza de España y la calle don Diego López.
OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS	- Mejoras de señalética urbana.
PLANO	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 4. 2. 2. 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	
IMAGEN	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	<p>Cesión gratuita del terreno por parte de la propiedad. Las obras se constearán en su momento cuando se ejecute el nuevo viario, con financiación previsiblemente supramunicipal.</p>

Art. 4. 2. 2. 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	
IMÁGENES	
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.

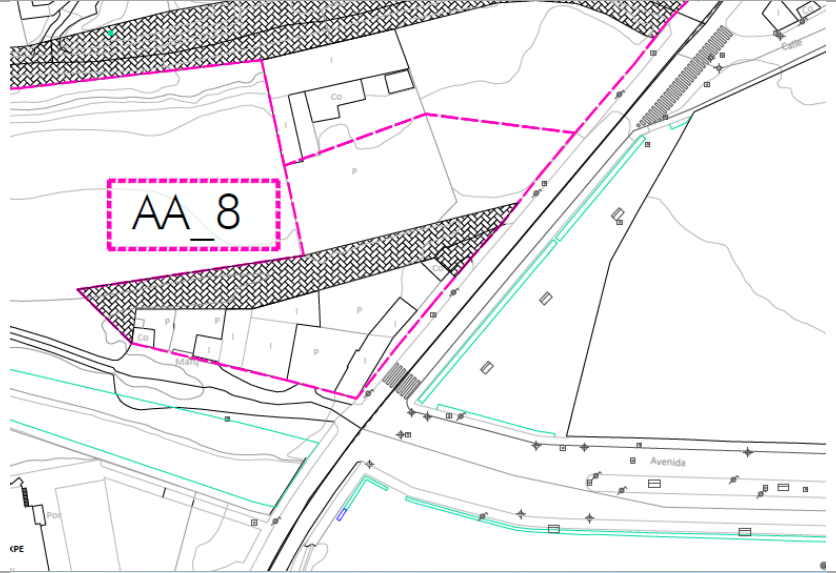

Art. 4. 2. 2. 5. - AA-5

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	
IMÁGENES	
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. 4. 2. 2. 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	
IMÁGENES	
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. 4. 2. 2. 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	
IMÁGENES	
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.

Sección 4.2.3. FICHAS DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS


Art. 4. 2. 3. 1. - Elementos de infraestructuras pertenecientes a la ordenación estructural

No se han definido nuevos elementos de la red de infraestructuras de carácter estructural.

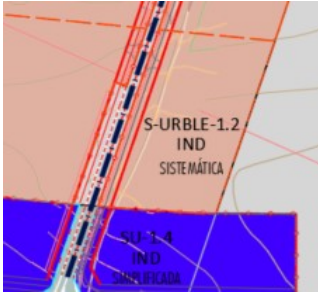
CAPÍTULO 4.3. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 4.3.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NÚCLEO GUAREÑA


Art. 4. 3. 1. 1. - Sector S-URBLE-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105. Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes. El sector 1.1 solo precisa la ejecución previa de los sectores de suelo urbano que están delante de él.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	32.513,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	22.759,75	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	22.759,75	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	4877,09	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3251,39	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1625,70	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	114	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1137,99	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito


Art. 4. 3. 1. 2. - Sector S-URBLE-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>El sector 1.2 no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	5.193,14	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	3.635,20	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	3.635,20	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	778,97	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	519,31	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	259,66	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	18	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	181,76	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito


Art. 4. 3. 1. 3. - Sector S-URBLE-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, constituyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector precisa que se ejecuten previa o simultáneamente uno de los dos</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.215,88	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.251,12	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	16.251,12	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	3482,38	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2321,59	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1160,79	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	81	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	812,56	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

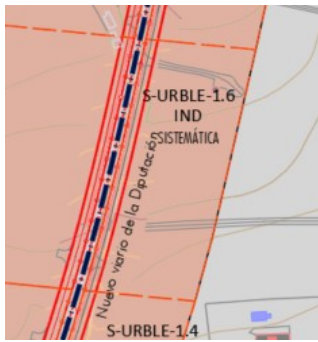
Art. 4. 3. 1. 4. - Sector S-URBLE-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	4.195,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	2.936,58	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	2.936,58	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	629,27	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	419,51	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	209,76	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	15	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	146,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

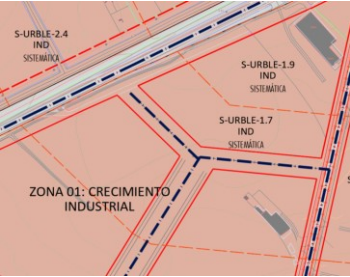
Art. 4. 3. 1. 5. - Sector S-URBLE-1.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisa que se ejecuten otros vecinos</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	42.692,37	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	29.884,66	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	29.884,66	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	6403,86	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	4269,24	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	2134,62	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	149	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1494,23	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

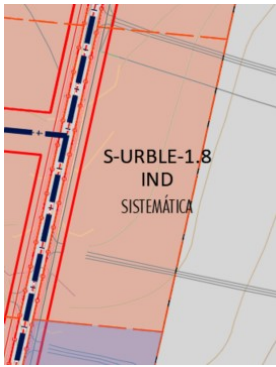
Art. 4. 3. 1. 6. - Sector S-URBLE-1.6

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.6		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.565,56	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.295,89	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.295,89	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1134,83	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	756,56	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	378,28	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	264,79	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 7. - Sector S-URBLE-1.7

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.7		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisa la ejecución previa de los vecinos</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	31.570,63	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	22.099,44	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	22.099,44	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	4735,59	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3157,06	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1578,53	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	110	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1104,97	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 8. - Sector S-URBLE-1.8

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.8		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.795,79	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.215,36	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.215,36	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1117,58	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	745,05	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	372,53	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	26	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	260,77	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

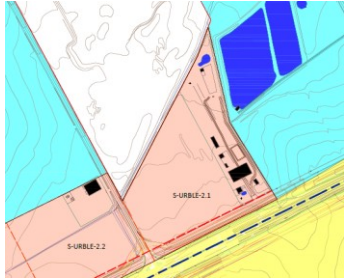
Art. 4. 3. 1. 9. - Sector S-URBLE-1.9

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.9		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisa la ejecución previa de otros vecinos.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.500,09	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	8.750,06	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	8.750,06	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1875,01	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1250,01	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	625,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	44	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	437,50	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

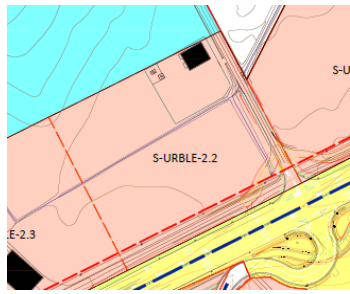
Art. 4. 3. 1. 10. - Sector S-URBLE-1.10

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-1.10		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 1.1 a 1.10 forman la futura ampliación del Polígono Industrial La Alberca. Se trata de una ampliación con una forma triangular en planta, que comunicará la zona industrial del este del núcleo con el acceso a Guareña desde el nordeste, por la carretera EX-105.</p> <p>Ya existe un elemento de la red de sistemas generales de viarios en construcción, a cargo de la Diputación de Badajoz.</p> <p>En el diseño estructural se han previsto tres tramos de viario en el interior que formarán parte de los sistemas generales, y que serán vinculantes para la ordenación detallada.</p> <p>Se ha optado por incluir los sistemas generales de nueva creación dentro de los sectores a los que benefician directamente, construyendo cada sector su área de reparto, en lugar de adscribirlos de forma externa mediante un área de reparto conjunta, por entender que se facilitará la gestión. Por ello, la ejecución de unos sectores estará condicionada a la de los sectores que se encuentren más cercanos a los viarios existentes.</p> <p>Este sector no precisará la ejecución de otros anteriores, sino que se puede</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	9.486,82	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	6.640,77	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	6.640,77	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1423,02	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	948,68	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	474,34	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	33	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	332,04	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

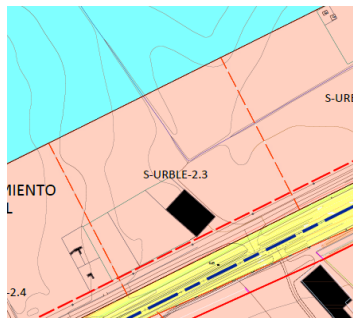
Art. 4. 3. 1. 11. - Sector S-URBLE-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1 km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p> <p>Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	25.490,18	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	17.843,13	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	17.843,13	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	3823,53	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2549,02	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1274,51	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	89	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	892,16	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 12. - Sector S-URBLE-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1 km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.794,80	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.456,36	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.456,36	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2669,22	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1779,48	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	889,74	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	622,82	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

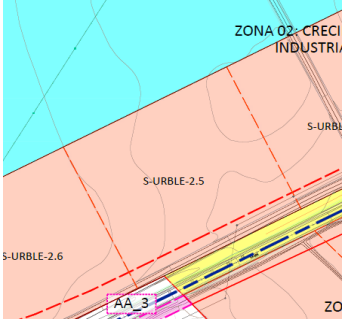
Art. 4. 3. 1. 13. - Sector S-URBLE-2.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.684,55	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.379,18	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.379,18	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2652,68	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1768,45	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	884,23	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	618,96	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

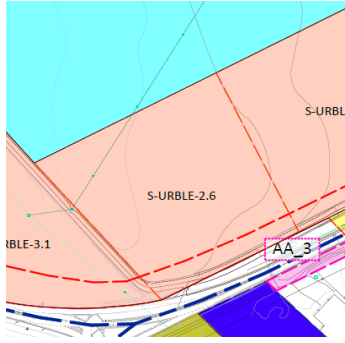
Art. 4. 3. 1. 14. - Sector S-URBLE-2.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1 km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.664,91	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.365,44	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.365,44	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2649,74	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1766,49	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	883,25	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	618,27	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

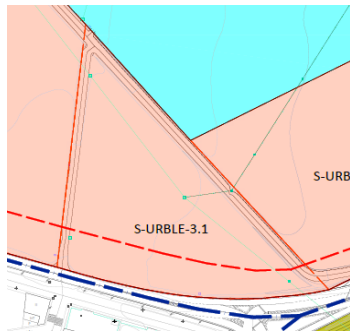
Art. 4. 3. 1. 15. - Sector S-URBLE-2.5

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.5		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	17.631,69	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.342,19	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	12.342,19	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2644,75	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1763,17	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	881,58	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	62	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	617,11	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 16. - Sector S-URBLE-2.6

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-2.6		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 2	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 2.1 a 2.6 constituyen una extensión industrial al nordeste del núcleo de Guareña, colmatando desde el núcleo urbano hasta la cooperativa, la cual es una isla de suelo urbano a 1 km del resto.</p> <p>Se aprovecha para el acceso de toda la zona el nuevo nudo ya creado en la carretera Ex-105, aunque habrá de desdoblarse mediante un viario de servicio que, por ser de la ordenación estructural, formará parte de los sistemas generales, tal y como establece la LOTUS. Al igual que en la zona 1, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto. Este sector es el más alejado del núcleo y no precisa la ejecución previa o simultánea de otro vecino.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	15.425,04	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.797,52	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	10.797,52	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2313,76	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1542,50	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	771,25	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	54	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	539,88	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito


Art. 4. 3. 1. 17. - Sector S-URBLE-3.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p> <p>Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.</p> <p>Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	14.782,66	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	10.163,08	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	203	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1341,53	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1016,31	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	325,22	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	41	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	508,15	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 18. - Sector S-URBLE-3.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p> <p>Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.</p> <p>Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.361,44	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.685,99	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	294	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1938,55	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1468,60	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	469,95	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	59	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	734,30	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito


Art. 4. 3. 1. 19. - Sector S-URBLE-3.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p> <p>Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.</p> <p>Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.638,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.876,70	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	298	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1963,72	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1487,67	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	476,05	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	743,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

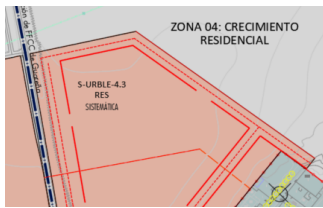
Art. 4. 3. 1. 20. - Sector S-URBLE-3.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-3.4		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 3	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 3.1 a 3.4 son el resultado de subdividir la zona 3 de crecimiento residencial, que se ha previsto al norte de la carretera EX-105.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p> <p>Al igual que en las zonas 1 y 2, el viario de sistema general se reparte entre sectores y cada uno de ellos constituye un área de reparto.</p> <p>Por último, por la forma en que hemos trazado los sectores, se podrá ejecutar sin el requisito de que se ejecuten previamente otros sectores.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.638,42	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.876,41	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	298	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1963,69	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1487,64	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	476,05	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	743,82	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

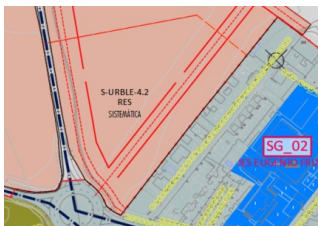
Art. 4. 3. 1. 21. - Sector S-URBLE-4.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Este sector se sitúa en el extremo norte del núcleo, en la salida por la pista asfaltada hacia Valdetorres. Ya venía planteado en las NNSS anteriores de una forma similar. En la ficha de ordenación detallada se sugiere una posible distribución interna.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	8.565,11	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.888,51	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	118	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	777,28	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	588,85	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	188,43	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	24	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	294,43	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 22. - Sector S-URBLE-4.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 4.2 y 4.3 se encuentran también en la zona 4 de crecimiento residencial, al noroeste del núcleo.</p> <p>El sector 4.2 presenta mayor facilidad de acceso desde la rotonda existente, por lo que en lógica debería desarrollarse antes del 4.3.</p> <p>Al igual que en las otras zonas urbanizables, los elementos de viario de sistema general van incluido dentro de cada sector, constituyendo cada uno su área de reparto.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	21.714,26	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	14.928,56	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	299	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1970,57	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1492,86	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	477,71	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	60	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	746,43	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

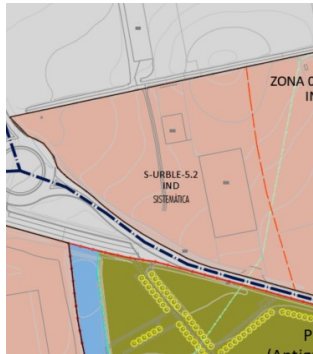
Art. 4. 3. 1. 23. - Sector S-URBLE-4.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-4.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 4	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores 4.2 y 4.3 se encuentran también en la zona 4 de crecimiento residencial, al noroeste del núcleo.</p> <p>El sector 4.2 presenta mayor facilidad de acceso desde la rotonda existente, por lo que en lógica debería desarrollarse antes del 4.3.</p> <p>Al igual que en las otras zonas urbanizables, los elementos de viario de sistema general van incluido dentro de cada sector, constituyendo cada uno su área de reparto.</p> <p>Al igual que en la zona de El Rollo, se traza con carácter estructural un viario paralelo a la carretera, dejándose a la ordenación detallada la conexión entre los propios sectores.</p> <p>También se tendrá que retranquear la edificación desde esta carretera la distancia establecida por la afección de la propia carretera. Por todo ello, se indica con carácter estructural que la separación mínima de las edificaciones al eje de la carretera será la misma que en el Rollo.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	23.308,03	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.024,27	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	320	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2115,20	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1602,43	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	512,78	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	64	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	801,21	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito


Art. 4. 3. 1. 24. - Sector S-URBLE-5.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-5.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 5	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector situado en la zona de crecimiento 5, al noroeste del núcleo urbano, con uso global industrial. Por su posición relativa respecto a los otros, no precisa la ejecución previa de ningún otro.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	39.603,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	27.722,11	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	27.722,11	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	5940,45	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	3960,30	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1980,15	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	139	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	1386,11	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

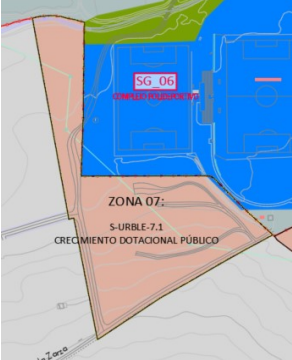
Art. 4. 3. 1. 25. - Sector S-URBLE-5.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-5.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 5	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector situado en la zona de crecimiento 5, al noroeste del núcleo urbano, con uso global industrial. Por su posición relativa respecto a los otros, no precisa la ejecución previa de ningún otro.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	25.270,94	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	17.689,66	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	17.689,66	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	3790,64	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2527,09	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1263,55	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	88	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	884,48	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

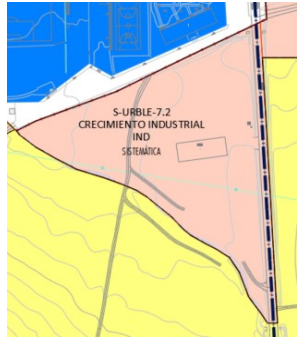
Art. 4. 3. 1. 26. - Sector S-URBLE-6.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-6.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 6	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector situado en la zona de crecimiento industrial nº 6, al oeste del núcleo urbano.</p> <p>En la práctica, incluye una instalación industrial en pleno uso, cuya parcela queda ya absorbida por el crecimiento urbano circundante.</p> <p>Cuenta con acceso directo ya ejecutado desde la carretera EX-105.</p> <p>Por su posición, no precisa la ejecución previa de ningún otro.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	61.321,40	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	42.924,98	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	42.924,98	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	9198,21	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	6132,14	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	3066,07	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	215	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	2146,25	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

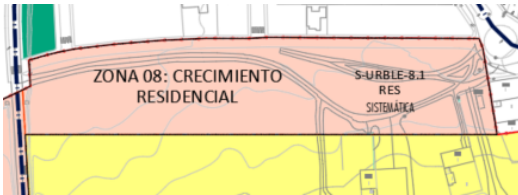
Art. 4. 3. 1. 27. - Sector S-URBLE-7.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-7.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 7	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector, de carácter dotacional público, que forma parte de la zona de crecimiento 7. Servirá de ampliación para las instalaciones polideportivas, en el extremo suroeste de la población.</p> <p>Por sus características y posición, no necesita la ejecución previa de ningún otro.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	20.136,07	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,75	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	15.102,06	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	15.102,06	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	20136,07	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	76	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	755,10	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

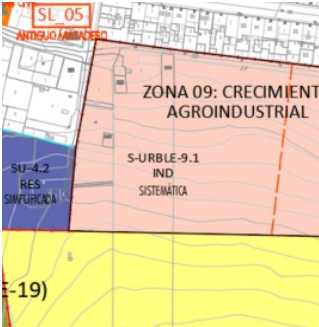
Art. 4. 3. 1. 28. - Sector S-URBLE-7.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-7.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 7	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Sector, de carácter dotacional público, que forma parte de la zona de crecimiento 7. Servirá de ampliación para las instalaciones polideportivas, en el extremo suroeste de la población.</p> <p>Por sus características y posición, no necesita la ejecución previa de ningún otro.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	22.508,73	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,75	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	16.881,54	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	16.881,54	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	3376,31	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	2250,87	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	1125,44	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	84	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	844,08	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

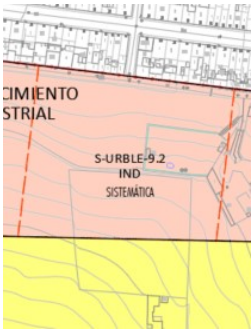
Art. 4. 3. 1. 29. - Sector S-URBLE-8.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-8.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 8	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Este sector constituye la zona de crecimiento residencial 8, al suroeste del núcleo.</p> <p>Por sus características formales y posición, no precisa la ejecución previa de ningún otro, aunque sí se deberá prever en su desarrollo el acceso a las fincas rústicas de sus traseras, que presentan construcciones agropecuarias.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	18.788,46	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	12.917,07	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	258	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1705,05	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1291,71	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	413,35	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	52	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	645,85	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

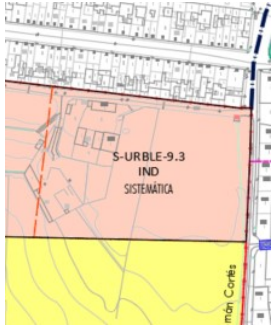
Art. 4. 3. 1. 30. - Sector S-URBLE-9.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en tres para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	15.882,73	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	11.117,91	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	11.117,91	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2382,41	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1588,27	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	794,14	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	56	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	555,90	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

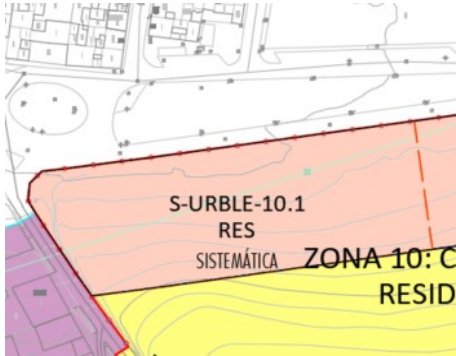
Art. 4. 3. 1. 31. - Sector S-URBLE-9.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en tres para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	13.864,77	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	9.705,34	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	9.705,34	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	2079,72	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1386,48	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	693,24	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	49	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	485,27	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

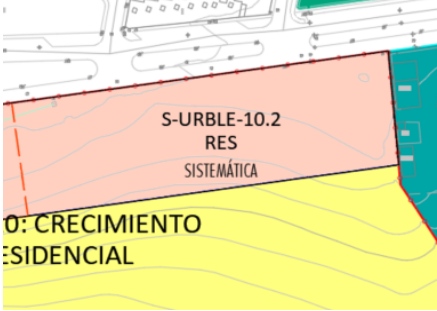
Art. 4. 3. 1. 32. - Sector S-URBLE-9.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-9.3		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 9	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-9.1 A 9.3 constituyen la zona de crecimiento agroindustrial 9, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en tres para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente a los otros dos, aunque funcionará mejor el conjunto completo, obviamente.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	12.580,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	0,00	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	0,00	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	173	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1141,64	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	0,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	0,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	35	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	432,44	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

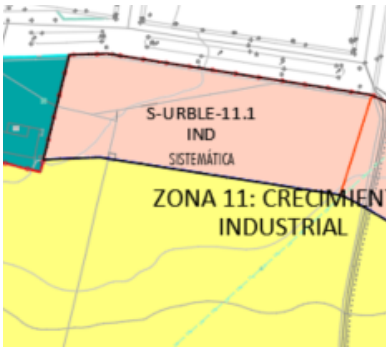
Art. 4. 3. 1. 33. - Sector S-URBLE-10.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-10.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 10	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-10.1 y 10.2 constituyen la zona de crecimiento residencial 10, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.098,17	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.879,99	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	112	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	736,45	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	557,92	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	178,53	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	22	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	278,96	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

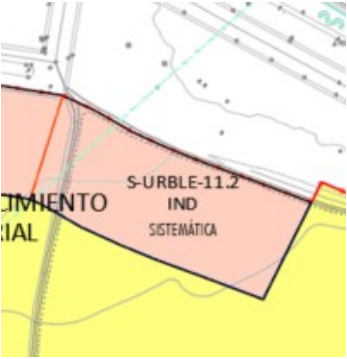
Art. 4. 3. 1. 34. - Sector S-URBLE-10.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-10.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 1	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-10.1 y 10.2 constituyen la zona de crecimiento residencial 10, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	8.115,20	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,69	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.579,20	
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	55	Cumple con el mínimo de 20 viviendas / hectárea
INCREMENTO DE HABITANTES	98	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)		El 30% de la edificabilidad residencial prevista, en aplicación del TRLS 7/2015, art. 20 b)
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	644,16	Suma de Zonas Verdes y Dotaciones
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	488,00	≥5 m2 / habitante
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	156,16	≥1,6 m2 / habitante
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	20	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	244,00	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 35. - Sector S-URBLE-11.1

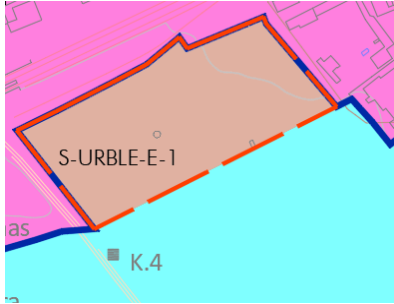
FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-11.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 11	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-11.1 y 11.2 constituyen la zona de crecimiento industrial 11, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	7.159,36	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	5.011,55	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	5.011,55	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	1073,90	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	715,94	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	357,97	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	25	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	250,58	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 4. 3. 1. 36. - Sector S-URBLE-11.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-11.2		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA 11	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-11.1 y 11.2 constituyen la zona de crecimiento industrial 11, al sur del núcleo urbano. Se ha dividido en dos para facilitar la gestión. Cada uno de ellos puede desarrollarse de modo independiente.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	6.001,88	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	0,70	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	4.201,32	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	4.201,32	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	900,28	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	600,19	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	300,09	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	21	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	210,07	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Sección 4.3.2. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Art. 4. 3. 2. 1. - Sector S-URBLE-E.1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-E-1.1		
NÚCLEO GUAREÑA	ZONA LA ESTACIÓN	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Este sector ya se encontraba previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento anterior. En el PGM se adecua la ficha a los requerimientos legales vigentes. Se encuentra situado en las inmediaciones de la estación de Ferrocarril de Guareña, que le brindaría mmuy buenas oportunidades de viabilidad económica.</p>		
		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	99.996,60	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	99.996,60	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	99.996,60	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	14999,49	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	9999,66	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	4999,83	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	500	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	4999,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

TÍTULO 5. TORREFRESNEDA: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO DE BASE

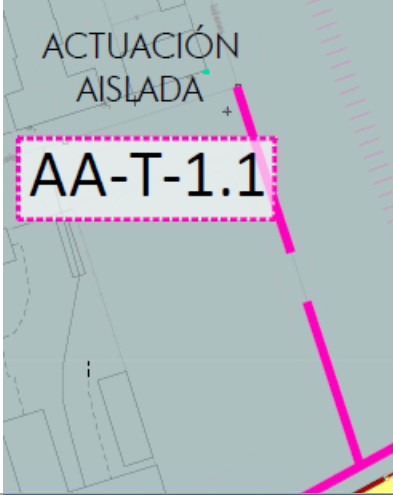

CAPÍTULO 5.1. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANO

Sección 5.1.1. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

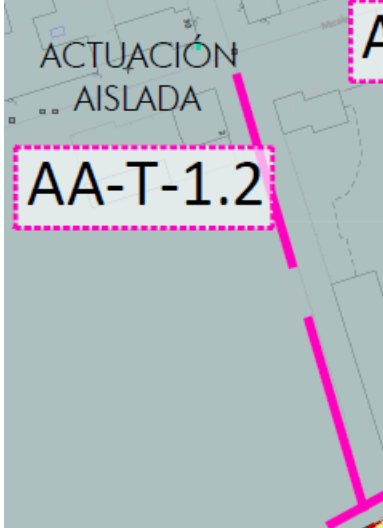

Art. 5. 1. 1. 1. - AA-1

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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues reverte beneficiosamente en el conjunto de la población



Art. 5. 1. 1. 2. -AA-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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues reierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 5. 1. 1. 3. -AA-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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 5. 1. 1. 4. -AA-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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

Art. 5. 1. 1. 5. -AA-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	
IMAGEN	
Equidistribución de beneficios y cargas	Financiado por el Ayuntamiento, pues revierte beneficiosamente en el conjunto de la población

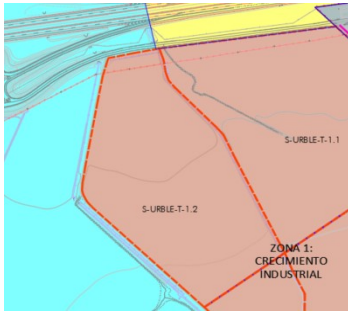
CAPÍTULO 5.2. NORMATIVA ESTRUCTURAL PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 5.2.1. FICHAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN


Art. 5. 2. 1. 1. - Sector S-URBLE-T-1.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.1		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda.</p> <p>Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.</p> <p>Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.</p> <p>No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.</p> <p>A los sectores 1.1 y 1.4, los más próximos a la zona residencial, se les impone la condición estructural de que la edificación industrial quede separada de aquella por una banda de zonas verdes, como se indica en el plano.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	99.996,60	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	99.996,60	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	99.996,60	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	14999,49	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	9999,66	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	4999,83	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	500	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	4999,83	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

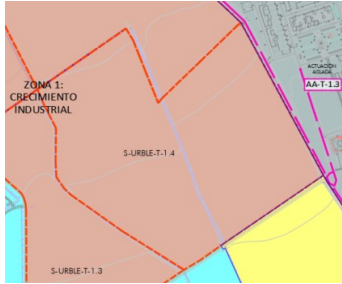
Art. 5. 2. 1. 2. - Sector S-URBLE-T-1.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.2		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda. Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.</p> <p>Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.</p> <p>No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	67.680,12	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	67.680,12	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	67.680,12	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	10152,02	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	6768,01	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	3384,01	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	338	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	3384,01	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

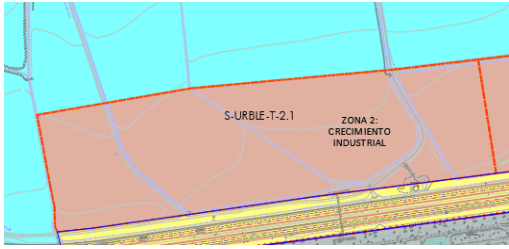
Art. 5. 2. 1. 3. - Sector S-URBLE-T-1.3

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.3		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda. Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.</p> <p>Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía.</p> <p>No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	55.945,67	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	55.945,67	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	55.945,67	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	8391,85	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	5594,57	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	2797,28	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	280	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	2797,28	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 5. 2. 1. 4. - Sector S-URBLE-T-1.4

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-1.4		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 1 JUNTO AL NÚCLEO URBANO	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-1.1 a 1.4 constituyen la zona 1 de crecimiento inmediatamente al oeste del núcleo urbano de base Torrefresneda. Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía A-5 con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones. Los sectores se han previsto de manera que a cada uno de ellos se puede acceder por carretera o pista asfaltada ya existentes, de modo que la ejecución de uno de ellos no es requisito para la ejecución de otros, aunque es previsible que se desarrollen primero los más cercanos a la autovía. No se precisan elementos del sistema general de viario, pudiendo ser autónoma la ordenación de cada uno. A los sectores 1.1 y 1.4, los más próximos a la zona residencial, se les impone la condición estructural de que la edificación industrial quede separada de aquella por una banda de zonas verdes, como se indica en el plano.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	110.466,30	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	110.466,30	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	110.466,30	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	16569,95	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	11046,63	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	5523,32	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	552	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	5523,32	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 5. 2. 1. 5. - Sector S-URBLE-T-2.1

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-2.1		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-2.1 a 2.2 constituyen la zona 2 de crecimiento inmediatamente del núcleo urbano de base Torrefresneda, en el lado norte de la Autovía A-5. Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones. El sector 2.1 será condición para la ejecución de 2.2. Tienen como ordenación estructural un viario de servicio paralelo a la autovía.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	136.500,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	136.500,02	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	136.500,02	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	20475,00	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	13650,00	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	6825,00	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	683	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	6825,00	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

Art. 5. 2. 1. 6. - Sector S-URBLE-T-2.2

FICHA DE DETERMINACIONES EN SECTORES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
S-URBLE-T-2.2		
NÚCLEO TORREFRESNEDA	ZONA 2 AL OTRO LADO DE LA AUTOVÍA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA	NUEVA URBANIZACIÓN
DESCRIPCIÓN		
<p>Los sectores S-URBLE-T-2.1 a 2.2 constituyen la zona 2 de crecimiento inmediatamente del núcleo urbano de base Torrefresneda, en el lado norte de la Autovía A-5. Tienen carácter industrial, apoyándose en el paso de la Autovía con un nudo de cambio de sentido en las inmediaciones.</p> <p>El sector 2.1 será condición para la ejecución de 2.2. Tienen como ordenación estructural un viario de servicio paralelo a la autovía.</p>		
PARÁMETROS	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m2 suelo)	164.401,46	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m2 techo/m2 suelo)	1,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 techo)	164.401,46	
INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NNSS)	164.401,46	Este dato condiciona las cesiones dotacionales y de zonas verdes.
INCREMENTO DE HABITANTES	0	A razón de 2,5 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m2 techo)	-	
TOTAL MÍNIMO ESTRUCTURAL CESIONES PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES (m2 suelo)	24660,22	≥ 15% superficie total (m2)
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m2 suelo)	16440,15	≥ 2/3 del 15% superficie total (m2)
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES (m2 suelo)	8220,07	≥ La diferencia entre el total de cesiones y las zonas verdes. Dependerá de la ordenación detallada.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	822	≥ 0,5 plaza / 100 m2 techo
ÁREA DE REPARTO		Este sector constituye su propia área de reparto
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan parcial
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		Se establecerá en la ordenación detallada.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo)	8220,07	Suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito

TÍTULO 6. AFECCIONES SECTORIALES

Referencias:

- ❖ Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

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

*(...) Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico **establecerán las zonas de afección** con limitaciones de usos o trámites específicos por la existencia de áreas en las que legislación sectorial otorga protección específica al patrimonio natural o cultural, o por la existencia de bienes de dominio público y sus zonas de protección.*

- ❖ Borrador del Decreto .../2020, de ..., por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

Artículo 10. Afecciones y coordinación intersectorial

1. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los instrumentos de ordenación, bien territorial o urbanística, que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección derivadas de la legislación sectorial con las limitaciones de usos resultantes, en su caso.

2. Para garantizar la coordinación entre los planes de ordenación territorial y urbanística y la legislación sectorial con incidencia sobre el ámbito de aquellos, los órganos competentes para la aplicación de dicha legislación, en fase de avance de plan o, en su defecto, antes de la aprobación inicial, facilitarán, en el ámbito de sus respectivas competencias y en trámite de consulta, la siguiente información:

a) Existencia y delimitación, en su caso, de las afecciones sobre el planeamiento derivadas de la legislación respectiva y su proyección geométrica en formato digital editable.

b) Entidad competente y la relación de la normativa aplicable.

c) Relación exhaustiva de los usos prohibidos.

d) Cuando la afección requiera limitar las intensidades previstas en las categorías de suelo rústico afectadas, definir motivadamente qué parámetros deben aplicarse.

3. En el instrumento que ordene el suelo rústico, deberá incluirse un plano de información de afecciones y una ficha detallada de cada ámbito de afección, con la información sobre los aspectos mencionados en el apartado anterior.

CAPÍTULO 6.1. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CAUCES

se encuentra surcado por multitud de cauces fluviales y a su vez cuenta con embalses de diferente importancia.

La **hidrografía** del territorio Tajo-Salor viene presidida por los cursos de agua pertenecientes, en su mayoría a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, aunque también existen redes de la Confederación Hidrografía del Guadiana.

Las principales redes hidrográficas son el Río Tajo y sus afluentes Río Salor, Almonte y Alagón.

Sección 6.1.1. AFECCIÓN DE COMPETENCIA ESTATAL

El marco legal que regula esta afección es el siguiente:

- ❖ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la [Ley de Aguas](#).

Artículos de mayor importancia en el contenido del PGM: 1, 2, 4, 6 y 9.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. Es objeto de esta Ley la [regulación del dominio público hidráulico](#), del uso del agua y del ejercicio de las competencias atribuidas al Estado en las materias relacionadas con dicho dominio en el marco de las competencias delimitadas en el artículo 149 de la Constitución.

4. [Corresponde al Estado, en todo caso, y en los términos que se establecen en esta Ley, la planificación hidrológica a la que deberá someterse toda actuación sobre el dominio público hidráulico.](#)

Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Artículo 4. Definición de cauce.

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el [terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias](#).

Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una [zona de servidumbre de cinco metros de anchura](#), para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una [zona de policía de 100 metros](#) de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, [en el entorno inmediato de los embalses](#) o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, [podrá modificarse la anchura de ambas zonas](#) en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 9. Lecho o fondo de los lagos, lagunas y embalses superficiales.

1. Lecho o fondo de los lagos y lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

2. [Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.](#)

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

Sección 6.1.2. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA AFECCIÓN ESTATAL

Atendiendo a lo indicado en los artículos precedentes de la Ley de Aguas, la afección por los cauces en la ordenación se ha grafiado en el plano de Información Afecciones un área de influencia a cada lado, con las siguientes observaciones:

- ❖ En la cartografía de que se dispone no se encuentra grafiada la zona de máxima crecida ordinaria, de modo que no se puede indicar en planta con exactitud estas zonas. Por ello el alcance de la zona de afección puede variar en cada punto.
- ❖ Con carácter general, el trazado de la línea de afección se ha realizado desde el eje del cauce.
- ❖ En los ríos de mayor importancia, se ha tenido en cuenta por un lado que el cauce no se puede reducir a un simple eje, sino que tiene una anchura mayor.
- ❖ Y, por otro lado, los cauces presentan grandes ensanchamientos en los embalses y en las colas de estos.
- ❖ Por último, se ha considerado, a la vista del mapa de riesgos y de la topografía, que se trata de ríos muy encajonados, con dificultad para la inundación.
- ❖ Sobre los embalses, no se ha producido reglamentariamente ninguna modificación sobre las zonas de afección, de modo que habrá de atenderse a la definida con carácter general a cada lado del cauce. Se tomará como margen la línea grafiada en la cartografía disponible.
- ❖ En cuanto a los islotes en el interior de los embalses, se aplicará la afección a todos ellos.

En conclusión, la zona de afección se grafiará como la envolvente de las paralelas a 100 metros desde los ejes, los márgenes de los ríos grandes y de los embalses, incluyendo a los islotes dentro de la zona de afección.

Sección 6.1.3. OTRAS AFECCIONES QUE INHIEREN EN EL MISMO ESPACIO

Además de la regulación realizada por la competencia estatal, la *Ley 11/2010, de 16 de noviembre, de pesca y acuicultura de Extremadura* establece una serie de condicionantes que inhieren en el mismo espacio, que son los cauces y zona de policía.

La administración competente es la Consejería de Medio Ambiente, a través del Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas.

En ausencia de la ficha definida en el artículo 10 del Borrador del RGLOTUS, se tomarán los datos de un informe de afección relativo a un Plan General Municipal.

CAPÍTULO 6.2. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED ESTATAL

Sección 6.2.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA LEY Y REGLAMENTO ESTATALES

De un análisis preliminar se constata la conexión del territorio Tajo-Salor con el exterior mediante la A-66, la N-630 y la N-521, conectando con estas vías el resto de vías de titularidad Regional o Local.

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

- ❖ Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de [carreteras](#).

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ley la ordenación y gestión de la Red de Carreteras del Estado y sus correspondientes zonas de dominio público y protección.

(...)

3. El dominio público regulado en la presente ley está constituido por:

- a) La Red de Carreteras del Estado, su Viario Anexo y los terrenos ocupados por ambos.*
- b) Sus elementos funcionales, así como las construcciones e instalaciones en ellos existentes.*
- c) La zona contigua a las carreteras del Estado y a sus elementos funcionales definida como zona de dominio público en esta ley, así como cualquier otra zona de titularidad del Estado afecta a dichas carreteras.*

Artículo 2. Definiciones.

(...)

3. Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, carreteras multicarril y carreteras convencionales

b) Son autovías las carreteras que no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a y desde las propiedades colindantes, y carecen de cruces a nivel

d) Son carreteras convencionales las que no reúnen las características propias de las autopistas, ni las de las autovías, ni las de las carreteras multicarril

Artículo 4. Carreteras y Red de Carreteras del Estado.

1. Son carreteras del Estado, a los efectos de esta ley, aquellas cuya titularidad, independientemente de su sistema de gestión, corresponde a la Administración General del Estado, que ejerce sus competencias sobre las mismas a través del Ministerio de Fomento. Las carreteras del Estado están constituidas por la Red de Carreteras del Estado y su Viario Anexo.

4. Constituyen la Red de Carreteras del Estado las integradas en un itinerario de interés general o cuya función en el sistema de transporte afecte a más de una comunidad autónoma.

5. Se consideran itinerarios de interés general aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de los principales itinerarios de tráfico internacional incluidos en los correspondientes convenios.

b) Constituir acceso principal a un puerto o aeropuerto de interés general, a los centros logísticos de la defensa, o a los del transporte y logística que sean declarados de interés general por el Ministerio de Fomento.

c) Servir de acceso a los principales pasos fronterizos.

d) Enlazar las comunidades autónomas, conectando los principales núcleos de población del territorio del Estado de manera que formen una red continua que soporte regularmente un tráfico de largo recorrido.

6. La Red de Carreteras del Estado se clasificará funcionalmente en los grupos siguientes:

a) Red Básica, integrada por las carreteras que facilitan la accesibilidad a todo el territorio nacional y por las que circulan los principales flujos de viajeros o mercancías y, en particular, por aquellas carreteras de la Red de Carreteras del Estado que forman parte de los principales itinerarios de tráfico internacional definidos en convenios o tratados internacionales suscritos por el Reino de España o derivados de la aplicación de la normativa de la Unión Europea.

b) Red Complementaria, integrada por el resto de carreteras de la Red de Carreteras del Estado.

Artículo 16. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

2. Cuando el contenido de cualquier instrumento de ordenación territorial o urbanística, o de desarrollo de los mismos, que se encuentre en tramitación, esté afectado por lo establecido en un estudio de carreteras ya aprobado, el promotor del instrumento deberá incluir en el mismo, antes de su aprobación, las determinaciones necesarias para la plena eficacia de dicho estudio de carreteras.

3. No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. El incumplimiento de la anterior prohibición comportará la nulidad de pleno derecho del instrumento de ordenación.

Pertenecen al catálogo de la Red de Carreteras del Estado

Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

- ❖ Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el [Reglamento General de Carreteras](#).

Artículo 21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo (artículo 10.2).

Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

2. Para determinar la incidencia de la construcción de carreteras o variantes sobre el planeamiento urbanístico vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento.

Ampliación de las definiciones de la Ley.

Artículo 74. Delimitación de la zona de dominio público.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de **ocho metros** de anchura en autopistas, **autovías** y vías rápidas, y de **tres metros** en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de

la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura (artículo 21.1).

2. En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

Artículo 77. Delimitación de la zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 22.1).

Artículo 82. Delimitación de la zona de afección.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 23.1).

Artículo 84. Delimitación de la línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).

2. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

CONCLUSIÓN:

En el plano de información de afecciones se ha trazado una línea paralela a **ambos lados de la vía**, de modo que queden englobadas todas las zonas de afección.

Para la autovía A-66, la distancia se establece en 110 metros desde la directriz de cada calzada, pues es el grafismo del que se dispone.

Para las carreteras N-630 y N-521, la distancia será de 60 desde la directriz de la calzada.

CAPÍTULO 6.3. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA

Sección 6.3.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA CON BASE EN LA LEY AUTONÓMICA

- ❖ Ley 7/1995, de 27 de abril, de [Carreteras](#) de Extremadura.
- ❖ DECRETO 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo [Catálogo](#) de las Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura

Artículo 1.

1. Es objeto de la presente Ley regular la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que no sean de titularidad estatal.

2. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles.

3. Se consideran caminos y por tanto excluidos del ámbito de esta Ley, las vías de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente al tráfico general de vehículo automóviles.

Artículo 2.

Las carreteras se clasifican por sus características en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

a) Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y tienen las siguientes características:

1. No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.
2. No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía, ni ser cruzada por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.
3. Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación separadas entre sí, excepto en puntos Singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinado a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

b) Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes y no tienen cruces a nivel.

c) Son vías rápidas las carreteras de una sola calzada, con limitación total de accesos a las propiedades colindantes y limitación de cruces a nivel.

d) Son carreteras convencionales las que no reúnan las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

Todas las carreteras de la red autonómica y provincial son convencionales

Artículo 4.

Las carreteras comprendidas en el ámbito de aplicación de esta Ley se clasifican por su función en básicas, intercomarcales, locales y vecinales.

1. Serán básicas aquellas carreteras que junto con las de la red estatal conformen la estructura básica de las comunicaciones por carretera en Extremadura cuyos itinerarios sirven de soporte a la circulación de larga distancia, comunicando entre sí a los principales núcleos de población, canalizando los mayores flujos de tráfico y conectando con las redes del mismo nivel de los territorios limítrofes. Ambas redes, la estatal y la regional básica, formarían una malla cerrada sensiblemente ortogonal, proporcionando una cobertura territorial suficiente.

2. Serán intercomarcales aquellas carreteras que permiten la comunicación de los mayores núcleos de población y centro de actividad de cada comarca con sus centros comarcales y con los más próximos de otras comarcas, conforme a los criterios contemplados en el Plan Regional de Carreteras.

En adición a la red estatal y red básica, canalizan los flujos intercomarcales más importantes y dotan al territorio de una estructura más equilibrada formando una malla cerrada.

3. Serán locales aquellas carreteras cuya funcionalidad reside en comunicar los centros de población entre sí, con los núcleos intermedios de apoyo y a través de éstos con las cabeceras comarcales, conforme a los criterios contemplados en el Plan Regional de Carreteras.

4. Serán vecinales el resto de las carreteras no incluidas en las redes básicas, intercomarcales y locales. No tienen carácter estructurante y sus itinerarios solamente tienen la función de accesos a núcleos de población.

Artículo 16.

Las obras de construcción, reparación o conservación de las vías reguladas en la presente Ley, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84, 1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 22.

A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: De dominio público, de servidumbre y de afección.

Artículo 23.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales**, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, Se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Artículo 24.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia **de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales**, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Artículo 25.

1. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.**

Artículo 26.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa **a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima:**

2. En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

4. La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas.

5. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

6. **En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.**

Por tanto, se tendrán los siguientes ámbitos:

	NOMBRE	TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO IDEEX	DISTANCIA ZONA DE AFECCIÓN

CONCLUSIÓN:

En el plano de información de afecciones se ha trazado una línea paralela a **ambos lados de la vía**, de modo que queden englobadas todas las zonas de afección. Para todas ellas la distancia será de **40 metros** desde la directriz de la calzada.

Sección 6.3.2. PROPUESTA DE FICHA.

FICHA

Capa gráfica: 201_AFEC_CARRETERAS

Ámbito de aplicación:

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de *cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.*

Entidad competente:

Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda.

Normativa aplicable:

- ❖ Ley 7/1995, de 27 de abril, de [Carreteras](#) de Extremadura

CAPÍTULO 6.4. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE CARRETERAS DE LA RED PROVINCIAL

Con respecto a las carreteras de titularidad local, administradas por Diputación provincial de Cáceres, tenemos:

Sección 6.4.1. PROPUESTA DE FICHA.

FICHA

Capa gráfica: 201_AFEC_CARRETERAS

Ámbito de aplicación:

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de (...) *treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.*

Entidad competente:

Diputación de Cáceres.

Normativa aplicable:

- ❖ Ley 7/1995, de 27 de abril, de [Carreteras](#) de Extremadura

Fin de la ficha

CAPÍTULO 6.5. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS FÉRREAS

- ❖ Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del [sector ferroviario](#)
- ❖ Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el [Reglamento del Sector Ferroviario](#)

Sección 6.5.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN

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

Sección 6.5.2. PROPUESTA DE FICHA.

FICHA

Capa gráfica: 201_AFEC_FERROCARRIL

Ámbito de aplicación:

Las vías ferroviarias convencionales y de alta velocidad presentes y existentes en el territorio

- ❖ Línea Madrid-Valencia de Alcántara
- ❖ Línea Madrid-Sevilla
- ❖ AVE Madrid-Badajoz

Y sus zonas de protección

Entidad competente

[Ministerio](#) de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Normativa

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

CAPÍTULO 6.6. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE VÍAS PECUARIAS

1. [Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias](#)
2. [Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura](#)
3. [DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura](#)

Sección 6.6.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN EN ESTE

PSR

La afección se ha señalado en el plano de información afecciones mediante el trazado de la línea directriz obtenida del archivo shp del Plan Territorial.

Sección 6.6.2. PROPUESTA DE FICHA.

FICHA

Capa gráfica: 201_AFEC_VIA_PECUARIA

Ámbito de aplicación:

Las vías pecuarias deslindadas o amojonadas que surcan el ámbito de este PSR.

Entidad competente:

[Consejería](#) de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Normativa:

- ❖ [Ley 6/2015](#), de 24 de marzo, Agraria de Extremadura
- ❖ [DECRETO 49/2000](#), de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura

CAPÍTULO 6.7. AFECCIÓN POR LA PRESENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Sección 6.7.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA AFECCIÓN

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

Sección 6.7.2. PROPUESTA DE FICHA

FICHA**Ámbito de aplicación:**

El terreno situado a menos de 200 metros del ámbito de los yacimientos arqueológicos.

Entidad competente:

- ❖ [Consejería](#) de Cultura, Turismo y Deportes.

Normativa:

- ❖ [Ley 2/1999](#), de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura

CAPÍTULO 6.8. AFECCIÓN POR EL PARQUE NATURAL

Sección 6.8.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA EN ESTE PGM

La delimitación gráfica de esta afección, así como su zonificación ha sido tomada directamente del [archivo](#) shp disponible en <http://extremambiente.juntaex.es/> y así se ha trasladado al plano de información afecciones de este PSR.

CAPÍTULO 6.9. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000

- ❖ [Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura](#)
- ❖ [Corrección de errores del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.](#)
- ❖ [Sentencia STS 1706/2020 del Tribunal Supremo](#) que confirma la anulación de los artículos 3, 7.1, 8, 9.1, 11, 12.1, 13.1, 13.2, 19 y 22 del Decreto 110/2015

CAPÍTULO 6.10. AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000

Sección 6.10.1. DELIMITACIÓN GRÁFICA

En el término municipal de Monroy se encuentra el monte de utilidad pública denominado Dehesa Boyal Cerca del Radio. Este espacio ocupa la zona sur del término municipal, entre el núcleo urbano y el límite con el término municipal de Trujillo.

La delimitación gráfica de esta afección se ha realizado en el plano de información afecciones.

Sección 6.10.2. PROPUESTA DE FICHA.

FICHA

Ámbito de aplicación:

Esta afección se aplica a todos los terrenos pertenecientes al monte de utilidad pública 108-CC denominado Dehesa Boyal Cerca del Radio.

Entidad competente:

Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Normativa aplicable:

- ❖ [Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.](#)

Condicionantes:

Los recogidos en la normativa de referencia.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE