

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA,
EN LA PEDANÍA DE TORREFRESNEDA, REFERENTE A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL.



- SITUACION.

Localidad: Torrefresneda
Provincia: Badajoz

- ENCARGO.

Excmo. Ayuntamiento de Torrefresneda

- TECNICO REDACTOR.

El Arquitecto Don Luis Paredes Fernández colegiado N° 434.027.

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

1. INTRODUCCIÓN.....	3
• OBJETO	3
• SOLARES.	3
• PROMOTOR.	3
• EQUIPO TECNICO REDACTOR.	4
• PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
• CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.	4
• BASE DOCUMENTAL GRÁFICA UTILIZADA	4
• NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE	4
• DOCUMENTACIÓN APORTADA.	4
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
• ANTECEDENTES.....	5
• ZONA 1.	5
• SUPERFICIE DE LA ZONA 1.	8
• MODIFICACIÓN ZONA 1.	8
• ZONA 2.	9
• SUPERFICIES DE LA ZONA 2.....	12
• MODIFICACIÓN ZONA 2.	12
• ZONA 3.	13
• SUPERFICIES DE LA ZONA 3.....	16
• PLANEAMIENTO ANTERIOR AL VIGENTE EN LA ZONA 3	16
• MODIFICACIÓN ZONA 3.	17
• RESUMEN CUANTITATIVO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	19
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	20
• JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	20
• CALCULO DE EDIFICABILIDADES DE USO LUCRATIVO.	21
• JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS	22
• PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS:.....	23

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA AFECTADA DE LAS N.N.S.S.	36
• PLANO 3.1: PLANO DE ALINEACIONES.....	36
• PLANO 3.2: PLANO DE ALINEACIONES.....	36
• PLANO 4: USOS DEL SUELO.....	36
• PLANO 4: ZONAS DE ORDENANZAS.....	36
5. CARACT. DE LA ORDENANZA "S.U.4.T. INDUSTRIAL COMPATIBLE".....	37

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

1. INTRODUCCIÓN

- **OBJETO**

El presente documento, define la propuesta de modificación puntual del planeamiento vigente en el municipio de Torrefresneda, para cambiar algunas de las condiciones reflejadas en los planos de ALINEACIONES, de USOS DEL SUELO y de ZONAS DE ORDENANZA, para diferentes solares, situadas en suelo urbano.

- **SOLARES.**

Las tres zonas afectadas por esta modificación, corresponden a tres solares clasificados como suelos urbanos, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Torrefresneda, nombrándolas como Zona 1, Zona 2 y Zona 3, las cuales poseen la siguiente ubicación:



- **PROMOTOR.**

El presente documento se realiza por encargo del único dueño de los diferentes suelos a los que se pretenden aplicar la presente modificación puntual, que no es otro que el Excmo. Ayuntamiento de Torrefresneda la con C.I.F: P 0619200 T y domicilio en Plaza de San Martín Nº 6 C.P. 06.410 de Torrefresneda, representada por su alcalde Don Gaspar Morillo Romero.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **EQUIPO TECNICO REDACTOR.**

Siendo el redactor del proyecto el Arquitecto Don Luis Paredes Fernández colegiado Nº 434.027 con DNI: 09.197.507-Z y domicilio en C/ Almendralejo Nº 11. 1º-lzq, de Mérida.

- **PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Actualmente, en la totalidad del territorio consistorial de Torrefresneda, son de aplicación la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña, N.N.S.S R-002 aprobadas definitivamente el 28 de Junio de 2000, habiéndose publicado la aprobación definitiva en el DOE el 29 de Marzo de 2001. Siendo la clasificación de los tres suelos en cuestión, de índole urbana.

- **CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.**

El motivo de redacción de la presente modificación, no es otro que el de actualizar las condiciones de los suelos que en cuestión se pretenden modificar, a las necesidades actuales del municipio, puesto que las ordenanzas en vigor están obsoletas dado que la aprobación de la revisión vigente de las Normas, se realizó en el año 2.000.

Actualmente se está elaborando el Plan General de Ordenación Urbana de Guareña, pretendiendo que en su redacción se incluyan las modificaciones que aquí se proponen, pero la necesidad de la modificación del uso de estos suelos en un corto plazo de tiempo, hace necesario el presente documento, dado que la aprobación de dicho Plan General, se prevé a largo plazo.

- **BASE DOCUMENTAL GRÁFICA UTILIZADA .**

La documentación utilizada para la presente Modificación han sido: los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña (Badajoz), facilitados por el SITEX (Sistema de Información Territorial de Extremadura) de la Junta de Extremadura.

- **NORMATIVA Y LESGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE .**

– Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

– Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (RPE)

– Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña (N.N.S.S)

- **DOCUMENTACIÓN APORTADA.**

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

1- Memoria Informativa.

2 - Memoria Justificativa.

3 - Planos de Ordenación.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

• ANTECEDENTES.

En varias reuniones celebradas con los responsables del Ayuntamiento, se pone de manifiesto la necesidad del municipio de modificar la naturaleza de los terrenos de titularidad municipal ubicados en diferentes lugares del casco urbano, referentes a las tres áreas concretas del suelo anteriormente referidas, que a continuación se describen de manera independiente:

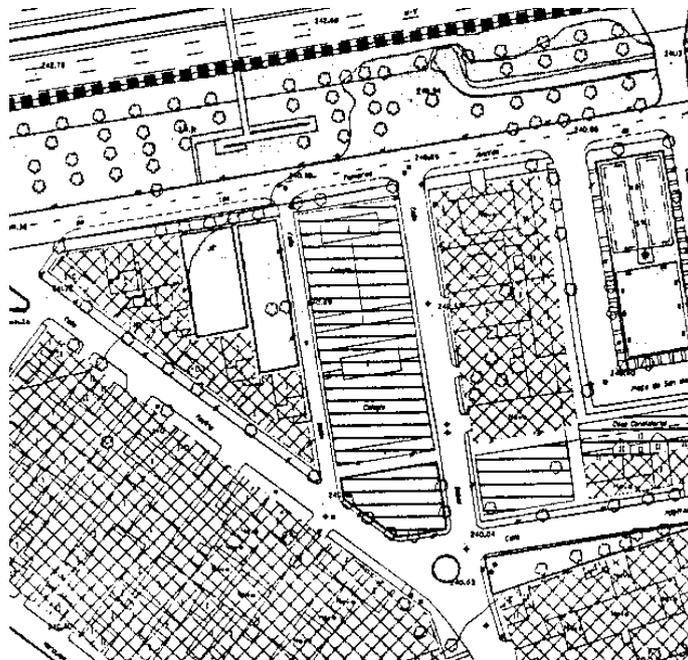
• ZONA 1.

En el plano 3.1 referente a las ALINEACIONES de la parte norte del contorno que delimita el suelo urbano, existe un área del suelo con forma rectangular, que concuerda con la manzana que linda por la parte sur al colegio público "Nuestras Señora de Fátima", el cual se denomina por el presente documento, como "Zona 1".

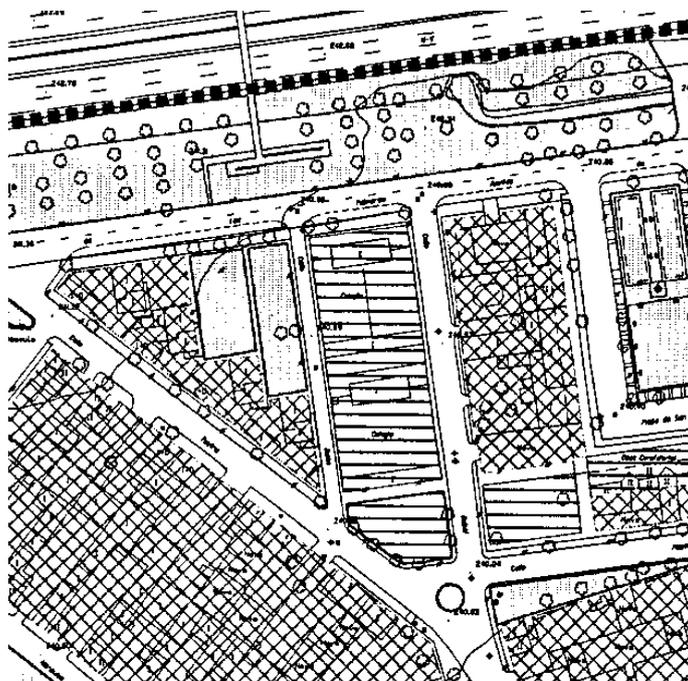


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

Y según se refleja en el plano 4 referente a los USOS DEL SUELO, mencionada área denominada "Zona 1" posee un uso "Dotacional"



Y según el plano 5 referente a las ZONAS DE ORDENANZA la ordenanza de aplicación en la "Zona 1" es la "S.U.2.T. Equipamiento Comunitario".



Pero en la actualidad, no existe edificación alguna, siendo un parque de uso público.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.



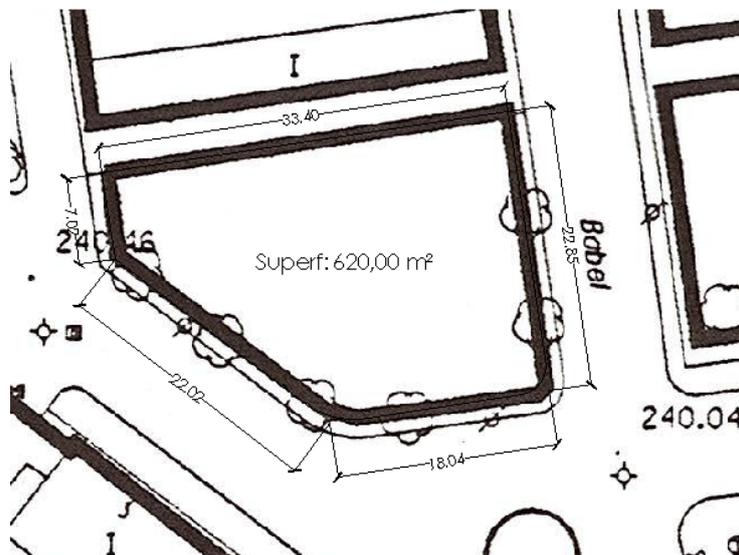
Mencionado parque se encuentra ejecutado en su totalidad y en perfectas condiciones para su utilización



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **SUPERFICIE DE LA ZONA 1.**

El área determinada por las alineaciones de esta zona denominada 1, es de 620 m².

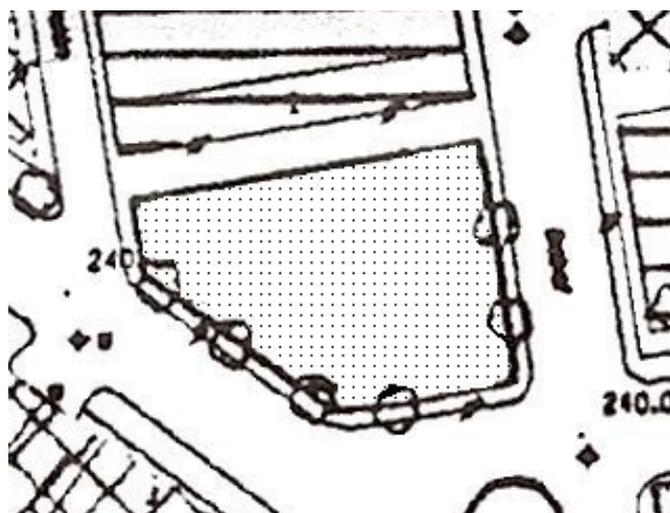


- **MODIFICACIÓN ZONA 1.**

Mediante el presente documento, se propone la actualización de esta área, mediante la modificación del uso y de la ordenanza de aplicación determinados por el planeamiento vigente.

-De "Dotacional" a uso de "Zonas Verdes y Espacios Libres".

-De ordenanza "S.U.2.T. Equipamiento Comunitario" a la "S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres"

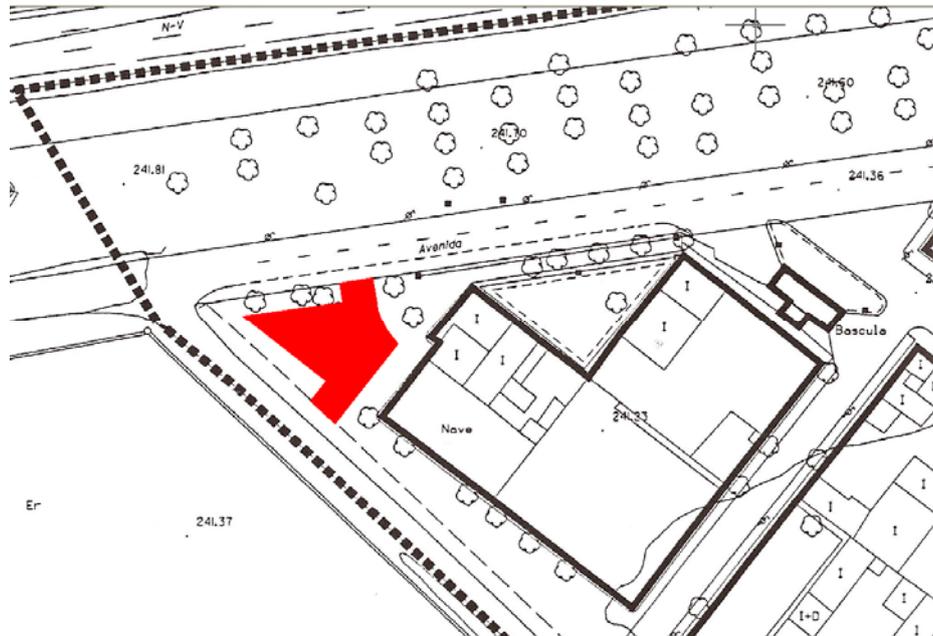


El motivo de mencionada propuesta, nos es otro que el de hacer coincidir las premisas urbanísticas del suelo consolidado de propiedad municipal, con la realidad física actual.

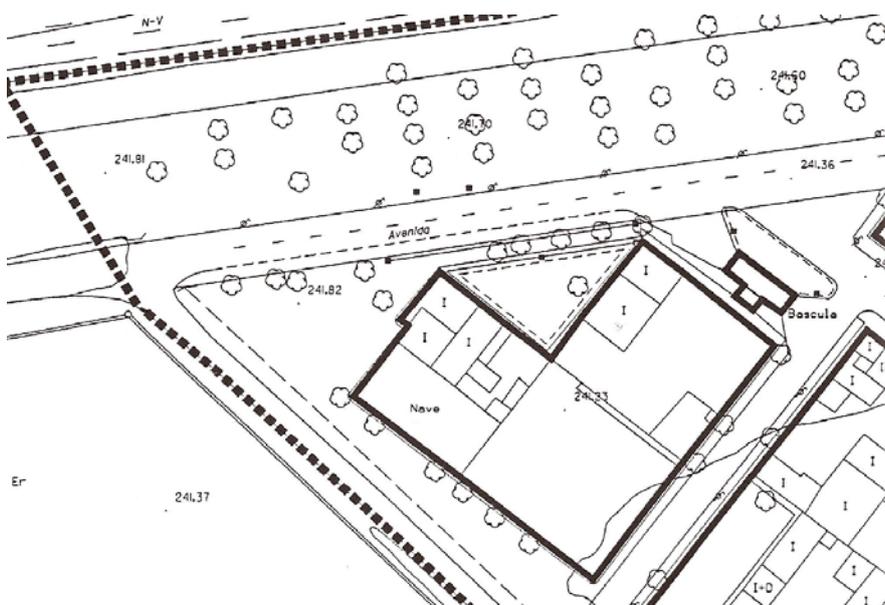
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- ZONA 2.

En el plano 3.1 referente a las ALINEACIONES de la parte norte del contorno que delimita el suelo urbano, existe un área del suelo con forma triangular, localizada en la esquina Noroeste del núcleo urbano.

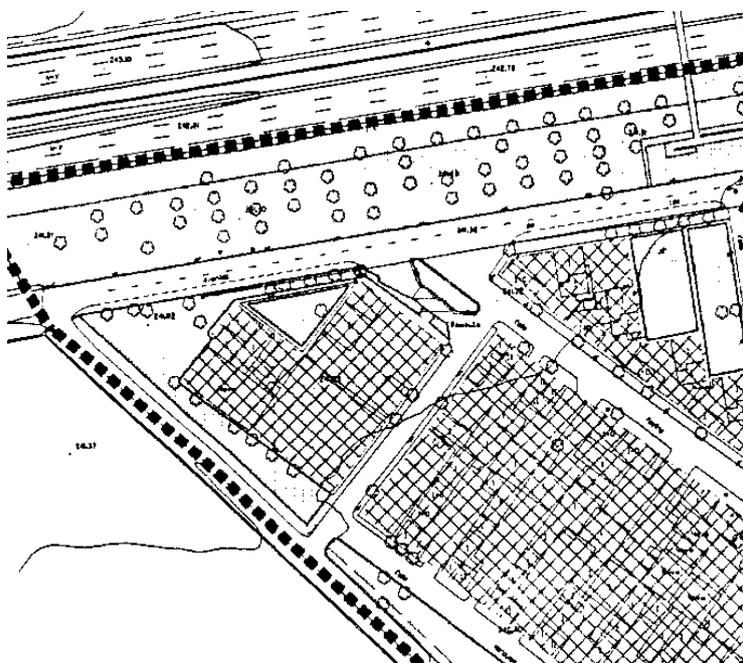


La cual carece de alineación alguna, por estar incluida dentro del uso de zonas verdes y espacios libres:

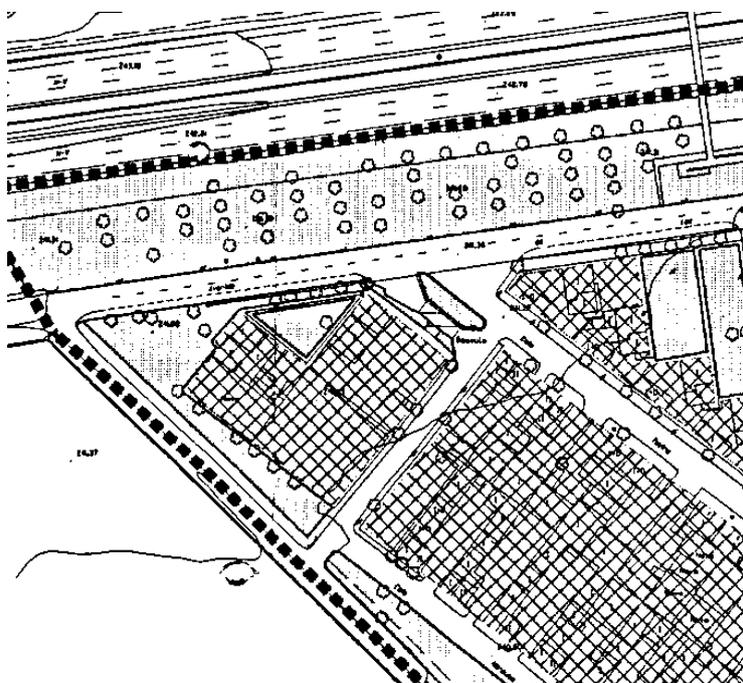


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

Y según se refleja en el plano 4 referente a los USOS DEL SUELO, mencionada área denominada "Zona 2" posee un uso de "Zonas Verdes y Espacios Libres".



Y según el plano 5 referente a las ZONAS DE ORDENANZA la ordenanza de aplicación en la "Zona 2" es la "S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres".



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

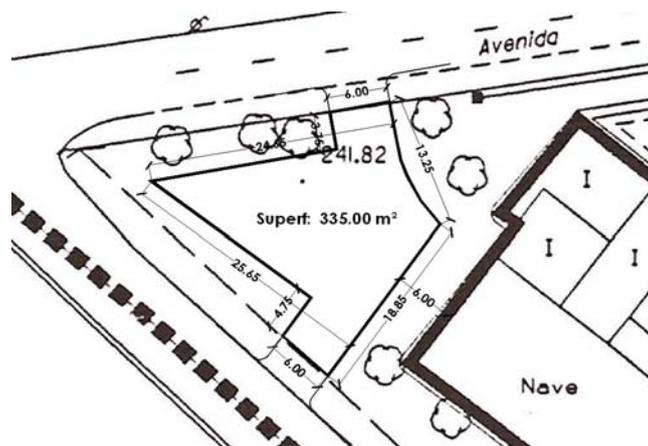
Pero en la actualidad, se trata de un solar patrimonial del Excmo. Ayuntamiento de Torrefresneda con una planicie libre de construcciones sin un uso determinado, ni ordenación alguna, que se utiliza como aparcamiento de manera desordenada.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **SUPERFICIES DE LA ZONA 2.**

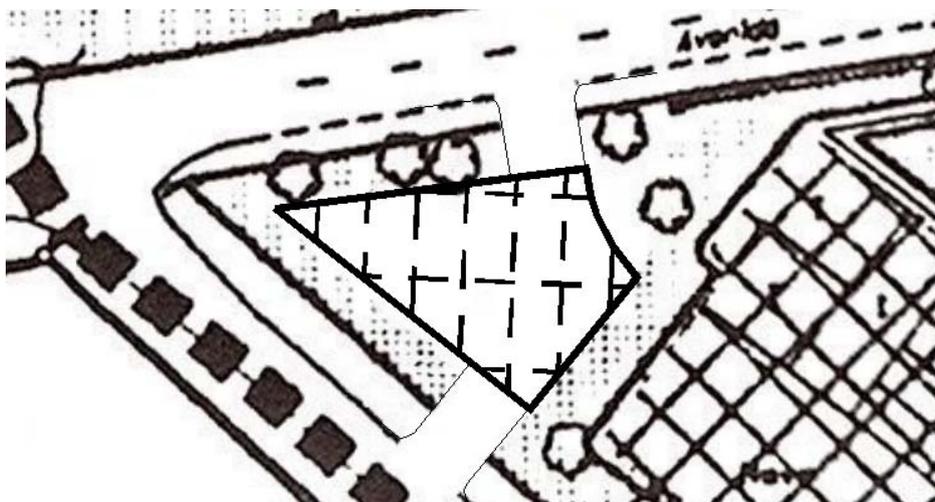
La propuesta para las nuevas alineaciones, se han establecido mediante la acotación marcada por la continuación del acerado existente en el resto de manzana donde se ubica y una distancia de separación de 6 metros desde la nave existente en el lado Sureste. Siendo el área establecida por estas nuevas alineaciones propuestas, para esta zona denominada 2, es de 335 m².



- **MODIFICACIÓN ZONA 2.**

Con esta otra modificación, se plantea una nueva ordenación para mencionado suelo, estableciendo sus alineaciones así como el cambio del uso y de la ordenanza de aplicación determinados por el planeamiento vigente.

- Establecer gráficamente las alineaciones, de la manera ya descrita
- Cambiar de uso de "Zonas Verdes y Espacios Libres" a uso "Industrial".
- Transformar la ordenanza "S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres" a ordenanza "S.U.4.T. Industrial Compatible"

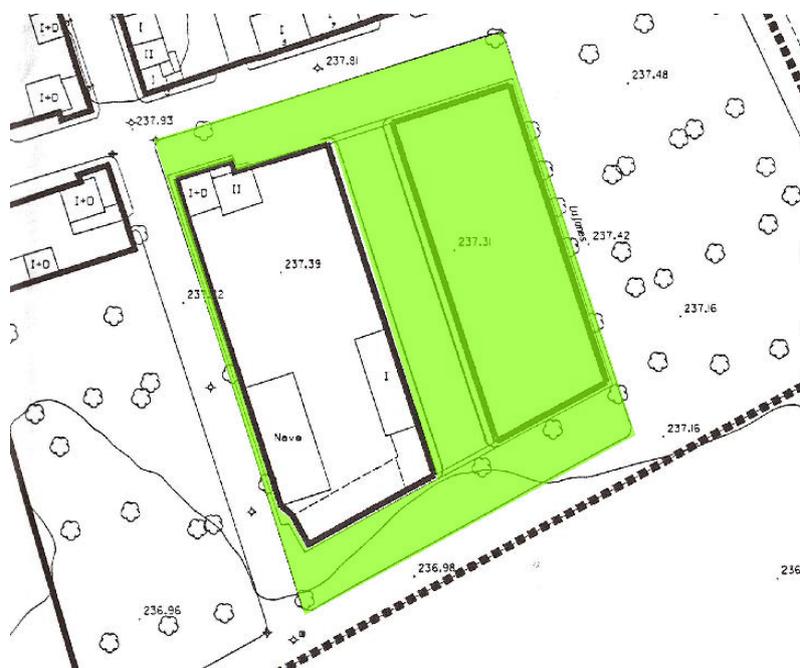


La razón de esta proposición, es que por su ubicación y escala, se trata de un suelo idóneo para la instalación de un surtidor de combustible, servicio que el consistorio entiende como necesario en el municipio, ya que para llegar a la estación de servicio más cercana, es necesario realizar un trayecto de 13 km, al estar situada en la autovía A-5.

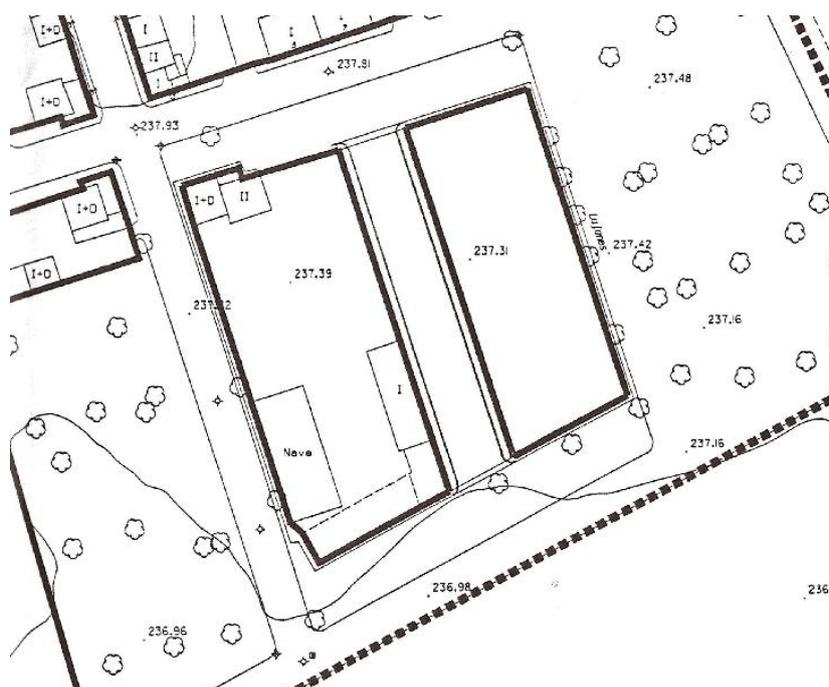
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **ZONA 3.**

Mientras que en la esquina opuesta del núcleo urbano, en la parte Sureste del contorno que delimita dicho suelo, existe una manzana con forma rectangular ligeramente estirada en la esquina Sur, que en el presente documento se denomina "Zona 3".

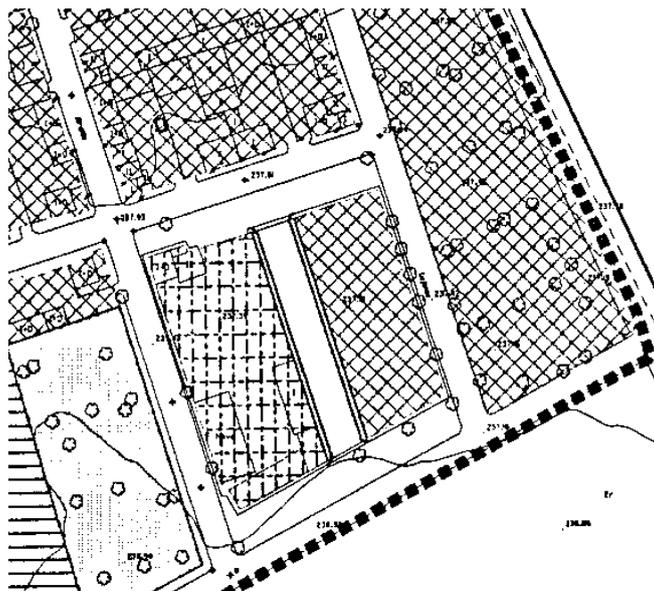


Según se refleja en el plano 3.1 referente a las ALINEACIONES, posee alineación en los cuatro linderos que la conforman, de manera tal que se proyecta un vial, inexistente en la actualidad" entre esta manzana y la manzana opuesta por la parte Oeste.

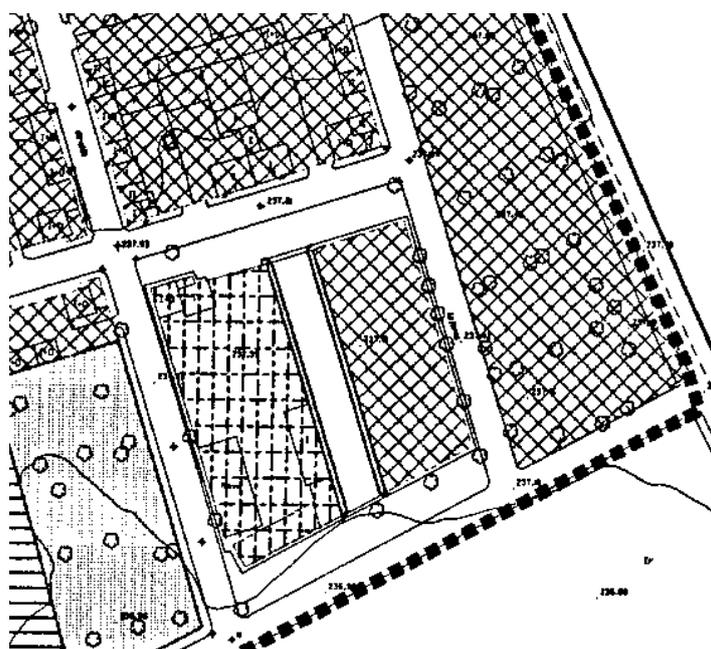


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

Y según se refleja 4 referente a los USOS DEL SUELO, esta manzana en lo referente a suelo de propiedad municipal posee una pastilla destinada a uso "Residencial" y el resto a viarios, junto con otra pastilla destinada a uso industrial (propiedad de una cooperativa). Apareciendo en este plano nuevas alineaciones en la parte Este de la manzana, que en el plano anterior no están reflejadas y que coinciden con el estado actual del terreno en cuestión, puesto que son las alineaciones que delimitan la continuación de la calle Lujanés para conectar con la calle Torrefresneda.



Y según el plano 5 referente a las ZONAS DE ORDENANZA la ordenanza de aplicación para esta manzana es la "S.U.1.T. Residencial" para la pastilla edificable y de viario para el resto de suelo propiedad del Ayuntamiento..



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

Pero se trata otro solar patrimonial del Excmo. Ayuntamiento de Torrefresneda que en la actualidad no existe viario ni edificación alguna y se usa para el estacionamiento de enseres y maquinaria agrícola.



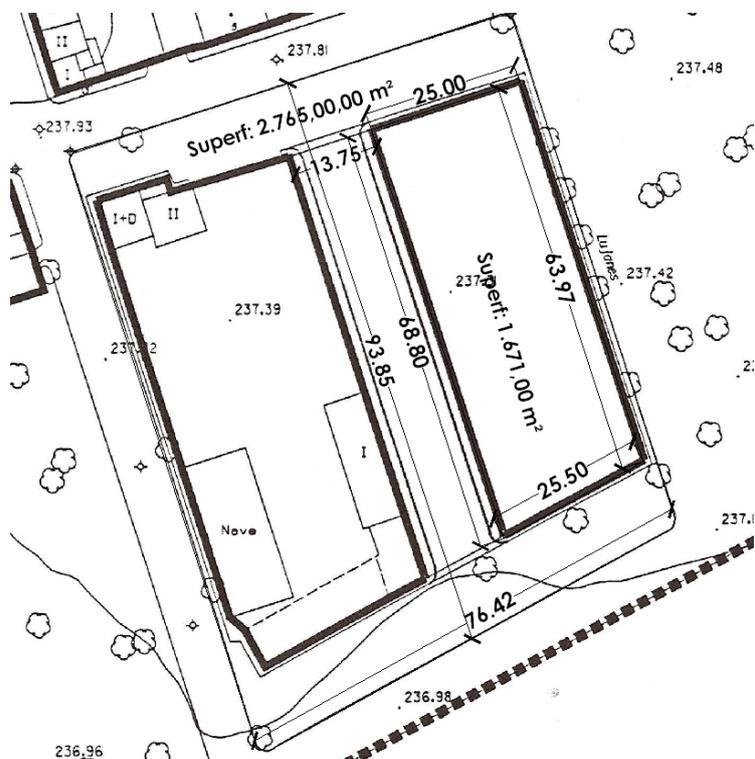
El vial proyectado en las N.N.S.S, no está ejecutado, no tiene ni capa de rodadura, ni Acerados, ni instalaciones, ni da servicio como vial en la actualidad.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

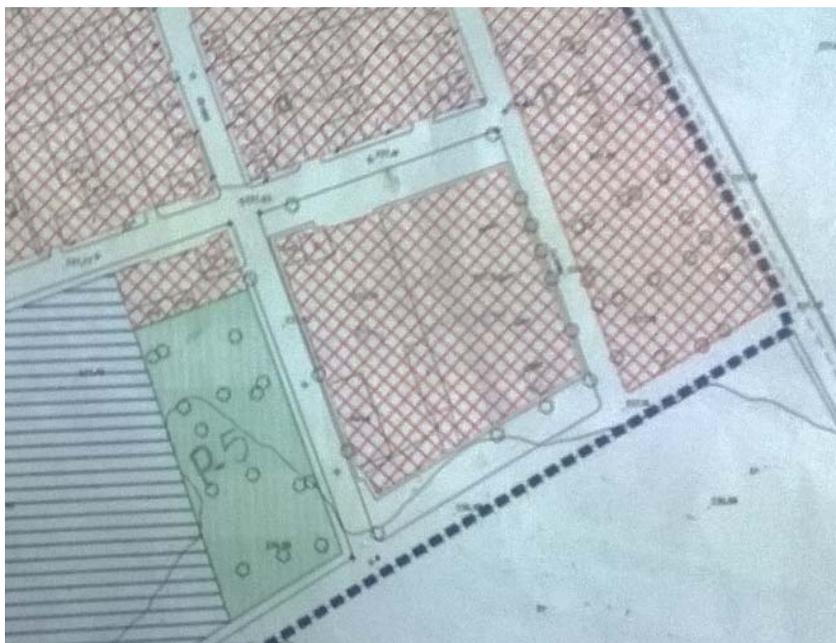
- SUPERFICIES DE LA ZONA 3.

El área establecida por el planeamiento son de 4.436 m² de los cuales 2.765 están destinados a vial y de 1.671 a residencial, con las medidas reflejadas a continuación:



- PLANEAMIENTO ANTERIOR AL VIGENTE EN LA ZONA 3

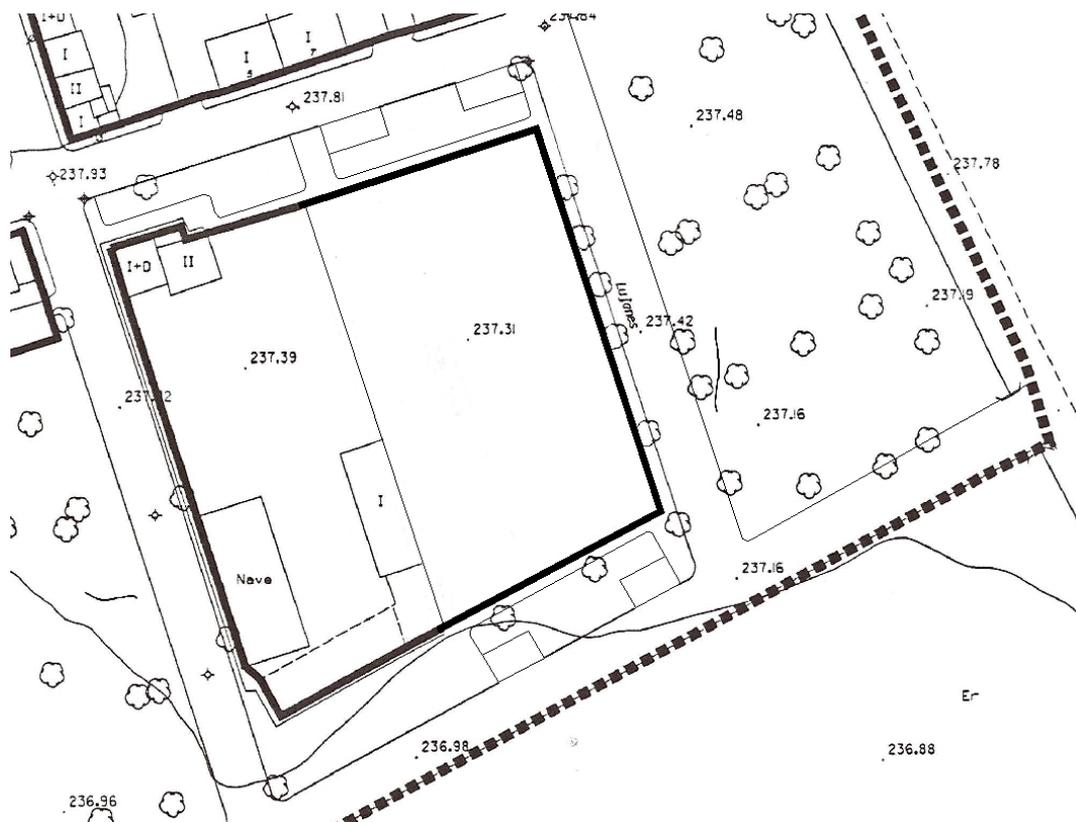
Tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen, el planeamiento anterior al vigente en la actualidad, proyectaba esta manzana sin el vial interior, que es justo lo que mediante la presente modificación se pretende cambiar.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **MODIFICACIÓN ZONA 3.**

Esta tercera reforma, pretende cambiar el uso y la ordenanza de aplicación determinados por el planeamiento vigente para la "Zona 3", además de modificar la alineación establecida, eliminando el vial proyectado, haciéndolo coincidir con el anterior planeamiento, ensanchando el ancho del acerado Este, y dotando de zonas verdes las franjas de acerado localizadas en las partes Norte y Sur de la manzana junto con áreas de estacionamiento.



Los cambios propuestos son los siguientes:

- Modificar las alineaciones, de manera que se incluya la continuación de la calle Lujanes, haciéndolo coincidir con el resto de la planimetría.

- Eliminar la alineación proyectada para el lindero Oeste, de modo que se adose a la manzana de uso industrial vecina, conformando una sola manzana para el mismo uso.

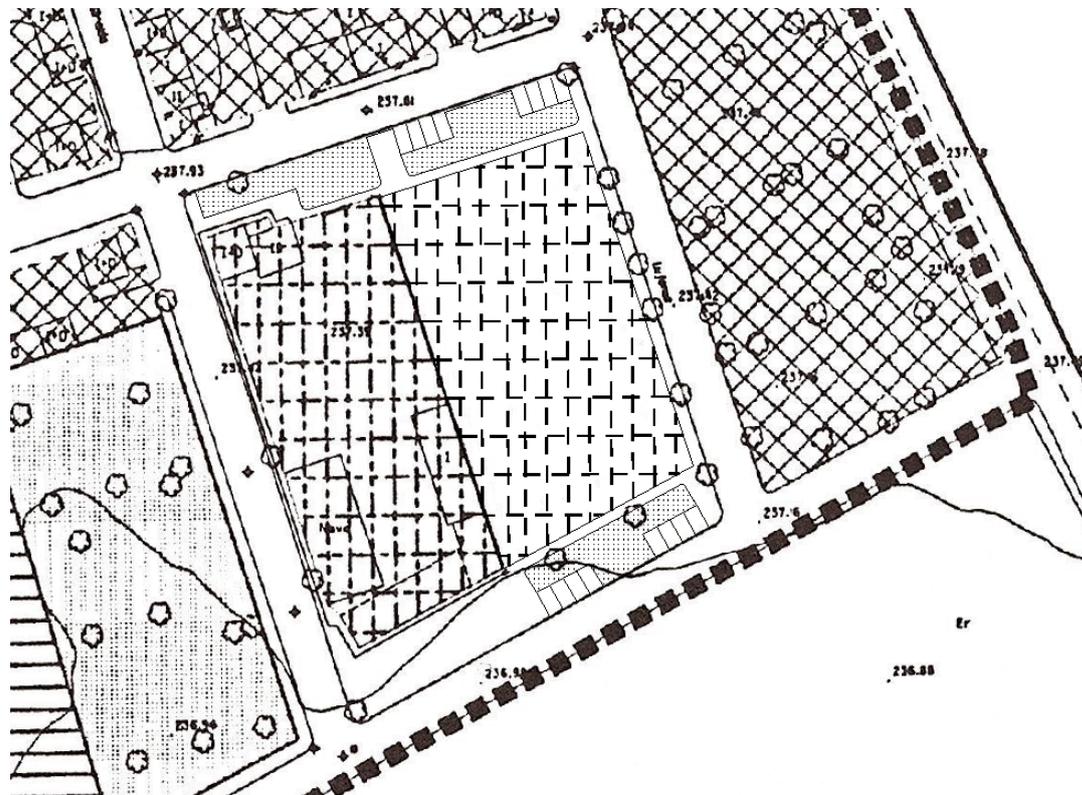
- Aumentar el ancho del acerado de la parte Este de la manzana a una distancia de 2.35 metros.

- Cambiar de uso de uso "Residencial", a uso "Industrial" para la pastilla de suelo edificable, fruto de la nueva alineación.

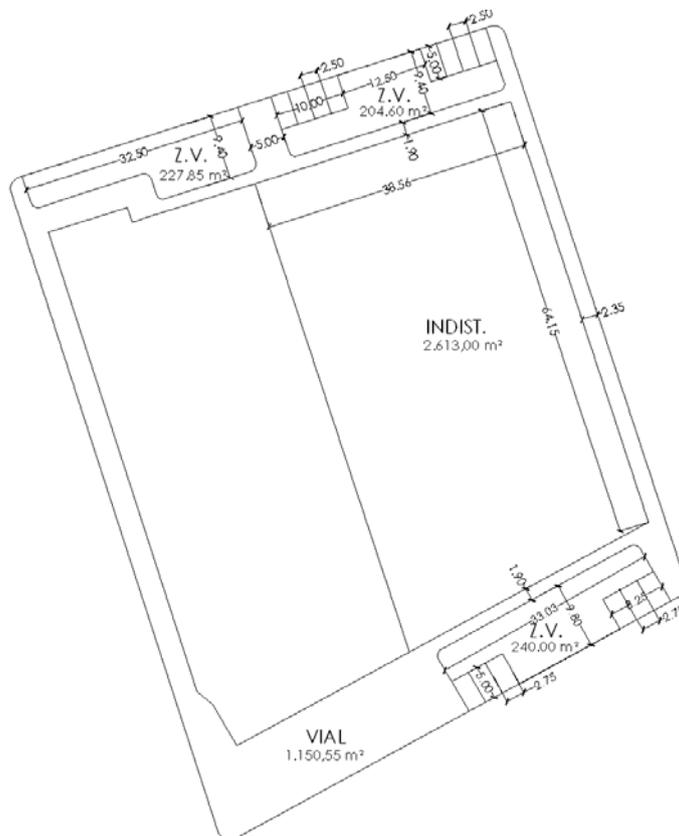
- Modificar la ordenanza de aplicación prevista "S.U.1.T. Residencial" a la ordenanza "S.U.4.T. Industrial Compatible" para dicho suelo.

- En las franjas de vial de las zonas Norte y Sur, incluir áreas de zonas verdes y aparcamientos que además mejorar dicho espacio, ya que el ancho proyectado para el acerado por el actual planeamiento se entiende excesivo, como medida compensatoria posibilita la ampliación del aprovechamiento existente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.



El objeto de esta modificación es fruto del requerimiento realizado al consistorio por las industrias instaladas para de esta manera ampliar la oferta de suelo industrial del municipio, y posibilitar su mayor competencia, expansión y desarrollo.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- RESUMEN CUANTITATIVO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

A continuación se exponen un resumen de superficies, usos, ordenanzas y edificabilidades, de las tres zonas descritas anteriormente, según:

Planeamiento vigente:

	Superficie	Uso	Ordenanza	Edificabilidad
Zona 1.	620,00	Dotacional	S.U.2.T. Equipamiento Comunitario	
Zona 2.	335,00	Zonas Verdes y Espacios Libres	S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres	
Zona 3 4.436,00	1.671,00	Residencial	S.U.1.T. Residencial	2.673,60
	2.765,00	Viario		
S. totales	5.391,00			2.673,60

La propuesta de modificación puntual al Planeamiento vigente:

	Superficie	Uso	Ordenanza	Edificabilidad
Zona 1.	620,00	Zonas Verdes y Espacios Libres	S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres	
Zona 2. 335,00	282,00	Industrial	S.U.4.T. Industrial Compatible	479,40
	53,00	Viario		
Zona 3. 4.436,00	2.613,00	Industrial	S.U.4.T. Industrial Compatible	4.442,10
	672,45	Zonas Verdes y Espacios Libres	S.U.T.3. Sistemas Espacios Libres	
	1.150,55	Viario		
S. totales	5.391,00			4.921,50

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La modificación de referencia se justifica en base al art. 80 de la LSOTEX:

1º.- Es la figura de planeamiento adecuada al fin perseguido para el cambio de uso, en este caso la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en base a lo establecido en el art. 80 de LSOTEX y el art. 102 del RPE.

2º.- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las N.N.S.S por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y en los artículos 80 y siguientes de la LSOTEX, se redacta la presente modificación y no una revisión de las N.N.S.S.

3º.- Se establecen las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, por el incremento de la edificabilidad fruto del cambio de alineaciones, uso y ordenanza, entre el planeamiento vigente y la propuesta, en base a lo establecido en el art. 74 de LSOTEX y art. 27 del RPE.

4º.- En la modificación planteada, no se establece una nueva ocupación del territorio, sino una permuta de uso en el suelo ya contemplado por las normas como urbano.

5º.- En base al artículo 80.5.b de LSOTEX se justifica las mejoras para el bienestar de la población y se funda en los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el art. 5 LSOTEX, ya que la propuesta planteada consigue varios fines que benefician al interés general de la población:

-En la Zona 1 se hace coincidir las premisas urbanísticas del suelo consolidado de propiedad municipal, con la realidad física actual, en beneficio de la población por ser el terreno un parque para el disfrute y uso público.

-En la Zona 2 se posibilita la futura instalación de un surtidor de combustible necesario en el municipio, por estar situada la gasolinera más cercana en la autovía A-5.

-En la Zona 3 se complementa la oferta industrial al existir empresas que en la actualidad requieren de nuevos terrenos para ampliar instalaciones, y el no poder optar a esos terrenos implicaría la deslocalización de la empresa, cambio de ubicación de la misma y pérdida de puestos de trabajo, además de mejorar la calidad del espacio destinado a viales incorporando áreas de zonas verdes y aparcamientos..

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **CALCULO DE EDIFICABILIDADES DE USO LUCRATIVO.**

Con la finalidad de establecer las medidas compensatorias necesarias, a continuación se realiza el cálculo de las edificabilidades determinadas por las ordenanzas respectivas las tres áreas, con el planeamiento vigente y con la modificación propuesta.

La superficie máxima construida con uso lucrativo, de las tres áreas, determinada según las N.N.S.S. de Guareña con el actual documento vigente vigente:

Ordenanza	Residencial
Superficie parcela:	1.671 m ² s
Superficie de ocupación máxima:	80%
Nº de alturas sobre la rasante permitidas:	2 (B+1)

$$1.671 \text{ m}^2\text{s} \times 0,80 \times 2 = 2.673,60 \text{ m}^2\text{t}$$

La superficie máxima construida con uso lucrativo, de las tres áreas, determinada según las N.N.S.S. de Guareña según la presente propuesta de modificación:

Ordenanza	Industrial
Superficie parcela:	2.895 m ² s
Superficie de ocupación máxima:	85%
Nº de alturas sobre la rasante permitidas:	2 (B+1)

$$2.895 \text{ m}^2\text{s} \times 0,85 \times 2 = 4.921,50 \text{ m}^2\text{t}$$

Por lo tanto la aprobación de las modificaciones planteadas en el presente documento supondría un incremento de la edificabilidad de:

$$4.921,50 - 2.673,60 = \mathbf{2.247,90 \text{ m}^2\text{t}}$$

- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura así como en los artículos del 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se deben determinar la atribución de los aprovechamientos y las reservas de dotaciones en suelo urbano.

Como consecuencia de la aplicación del aprovechamiento existente por los cambios propuestos, se deben determinar las reservas dotacionales.

En base a lo determinado en el art. 74.2.2.c de la LSOTEX así como en el art.27.4 y 28.1.c del RPE, la reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del 15% de la superficie ordenada y se destinará dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

En este caso, tal y como se puede observar en los anteriores apartados, el incremento de edificabilidad afectada por la modificación es de:

$$4.921,90 - 2.673,60 = 2.247,90 \text{ m}^2.$$

En base a esa superficie ordenada los estándares de reserva dotacional es un 15% de esa cantidad y dos terceras partes de ésta serían para zonas verdes.

$$2.247,90 \times 0,15 = 337,19 \text{ m}^2 \text{ de reservas dotacionales}$$

Y puesto que con la presente modificación existe un traspaso de suelos dotacionales entre las diferentes áreas involucradas en la presente modificación, se compensa la superficie de suelo destinado a zona verde y dotación del planeamiento vigente con la de la superficie de suelo destinado a zona verde y dotación de la modificación, tal y como se puede comprobar a continuación:

Superficie de uso dotacional en las tres áreas del planeamiento vigente:

$$620 + 335 = 955 \text{ m}^2.$$

Superficie de uso dotacional en las tres áreas de la modificación propuesta:

$$620 + (227,85 + 204,60 + 240,00) = 620 + 672,45 = 1.292,45 \text{ m}^2.$$

Superficie de uso dotacional excedente fruto de la modificación propuesta:

$$1.292,45 - 995,00 = 337,45 \text{ m}^2.$$

Superficie compensada de uso dotacional de las tres áreas entre el planeamiento vigente y la modificación propuesta:

$$337,45 \text{ m}^2 > 337,19 \text{ m}^2$$

Ahora bien, tanto el Reglamento como la Ley establecen que la reserva dotacional pública, se destinará dos tercios a zonas verdes:

$$337,19 \times 2/3 = 224,79 \text{ m}^2 \text{ de zonas verdes.}$$

$$337,19 \times 1/3 = 112,40 \text{ m}^2 \text{ de dotaciones.}$$

Pero dado el reducido tamaño de las áreas de zona verdes y el exceso de uso dotacional del que el Ayuntamiento en la actualidad dispone y que por falta de recursos humanos se encuentran en desuso. Se determina innecesario que los 112,40 m se destinen a uso dotacional, traspasándolo a uso de zonas verde.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- **PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS:**

En base a lo determinado en el art. 27.5 del reglamento y 74.2.2.c de la Ley, deberán de preverse reservas de suelo de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m² edificables de cualquier uso.

Siendo la superficie de 2.247,90 m². el incremento para el cual es necesaria prever una reserva mínima de 11 plazas de aparcamiento.

Tal y como se puede observar en la documentación gráfica adjunta en las franjas situadas en los lados Norte y Sur de la Zona 3, se han proyectado la realización de 14 plazas de aparcamientos, suponiendo un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 160 m² construidos, superior al mínimo establecido.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE ALINEACIONES, USOS Y ZONAS DE ORDENANZAS, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA AFECTADA DE LAS N.N.S.S.

En base a todo lo descrito y justificado en este documento se adjuntan los planos vigentes de las N.N.S.S. de Guareña referentes a la pedanía de Torrefresneda, afectados por la presente modificación, cuya relación es:

- **PLANO 3.1: PLANO DE ALINEACIONES.**

Plano modificado de las N.N.S.S de Guareña referente a la pedanía de Torrefresneda, en el que se incorpora la nueva alineación de la Zona 2.

- **PLANO 3.2: PLANO DE ALINEACIONES.**

Plano modificado de las N.N.S.S de Guareña referente a la pedanía de Torrefresneda, en el que se incorpora la nueva alineación de la Zona 3.

- **PLANO 4: USOS DEL SUELO.**

Plano modificado de las N.N.S.S de Guareña referente a la pedanía de Torrefresneda, en el que se incorpora los diferentes usos asignados a las tres Zonas.

- **PLANO 4: ZONAS DE ORDENANZAS.**

Plano modificado de las N.N.S.S de Guareña referente a la pedanía de Torrefresneda, en el que se incorpora las diferentes ordenanzas asignadas a las tres Zonas.

MÉRIDA, 23 DE FEBRERO DE 2018



FDO.: LUIS PAREDES FERNÁNDEZ
ARQUITECTO DOLEGIADO N°. 434.027

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- CARACTERISTICAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE LA ORDENANZA "S.U.4.T. INDUSTRIAL COMPATIBLE".

Con la finalidad de que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas en el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, puedan pronunciarse acorde al contenido de la presente modificación, a modo de ANEXO, a continuación se transcriben las condiciones tanto del USO INDUSTRIAL como de la Ordenanza "S.U.4.T. INDUSTRIAL COMPATIBLE" propuesta:

CONDICIONES USO INDUSTRIAL

6.4.7. Uso de Industria y almacén

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, en el Punto 6.5.5. Las Condiciones generales para el uso industrial, se establece en la clasificación detallada de las distintas actividades industriales y su grado de compatibilidad con el municipio o

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV, 1999
ALTAIS S.L.

el medio urbano, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

- A.- Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por estas normas para el municipio de Guareña.
- B.- Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales.
- C.- Industrial y almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.
- D.- Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.
- E.- Talleres de mantenimiento del automóvil

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

6.5.5. Uso Industrial

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en grado 1. Comprende las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

- instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1MW.
 5. Plantas siderúrgicas integrales.
 6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; Para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; Y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 7. Instalaciones químicas integradas.
 8. Instalación de gestión de residuos sólidos urbanos y similares.
 9. Plantas para la fabricación de aglomerantes hidráulicos.
 10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
 11. Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

B. Actividad industrial en grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - a) Productos lácteos.
 - b) Cerveza y maltas.
 - c) Jarabes y refrescos.
 - d) Mataderos.
 - e) Salas de despiece.
 - f) Aceites y harinas de pescado.
 - g) Margarina y grasas concretas.
 - h) Fabricación de harina y sus derivados.
 - i) Secaderos de maíz, tabaco, pimiento y otros vegetales.
 - j) Extractoras de aceite.
 - k) Destilación de alcoholes y fabricación de vino.
 - l) Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - m) Silos y almacenes de cereales.
 - n) Azucareras.
 - o) Almazaras y aderezo de aceitunas.
4. Coquerías.
5. Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - Obtención de fibras artificiales.
 - Tintado de fibras.
6. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.
7. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
8. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
9. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a :

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la sesión de
28 JUN. 2000
El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio
Dña. Estrella Magán-Pérez Soto

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

- Fundición.
 - Forja.
 - Estirado.
 - Laminación.
 - Trituración y calcificación de minerales metálicos.
10. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a:
- Embutido y corte.
 - Calderería.
 - Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - Construcciones de estructuras metálicas.
11. instalación para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
13. Fabricación de vidrio.
14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
15. Fabricación de piensos compuestos.
16. Industria de aglomerado de corcho.
17. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

COMISIÓN DE URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

21. Fabricación de fibras minerales artificiales.
22. Instalaciones de fabricación de explosivos o pirotecnia.
23. Refinerías de petróleo bruto, así como instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen la producción señalada en el número 6 del apartado anterior.

C. Actividad industrial en grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de género de punto y textiles.
2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
3. Lavanderías.
4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
5. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.
6. Instalaciones de aserradero y manipulado de la madera.
7. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
8. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3 500 kg.

D. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

COMUNIDAD DE EXTREMADURA
CONSEJO DE TERRITORIO, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitecto de Territorio

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar y tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Usos pormenorizados

El uso global industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

- ◆ **Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Guareña,** que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado A; epígrafes 1,2,3,5,7.

- ◆ **Industrias no compatibles con el medio urbano de Guareña,** que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

JUNTA DE EXTREMURA
SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
28 JUN. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Eduardo Martínez Martínez-Pérez Boto

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

**25 NOV. 1999**
ALTAIS S.L.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA

Apartado A; epígrafes 4,6,8,9,10,11.

Apartado B; epígrafes 2,4,8,14,22,23,24,25.

♦ **Industria y almacenamiento**, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado B; epígrafes
3,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21

Apartado C; epígrafes 1,2,3,4,5,6,7,8,9

Apartado D; epígrafe 1

♦ **Talleres artesanales y pequeña industria**, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 4 y 5

Apartado E; epígrafes 1 y 2

♦ **Talleres de mantenimiento del automóvil**, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 2 y 3.

6.5.5.1. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación :
 - a. En los edificios o construcciones de nueva planta.
 - b. En las obras de reforma en la parte que les afecten.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. las presentes Normas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivos sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra

77

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TURISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
28 JUN. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo. Mariana Magalán-Pereda Sola



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento tanto para las instalaciones de nueva creación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. Sobrepasen los límites fijados por la Normativa.

6.5.5.2. Condiciones de la industria en general

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; Decreto 19/97 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo.

C.- En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos dejando un espacio libre medio de quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros; no tendrá ningún contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.- Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO₅, de residuos minerales etc. Similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de saneamiento, deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre vertidos de sustancias peligrosas, las órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que les sean de aplicación.

F.- Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la Planta Baja del edificio destinada al mismo uso ó razón industrial.

G.- En las obra de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

H.- Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I.- Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 25 de noviembre de 1999, acordó aprobar definitivamente esta Ordenanza.

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo. Juan José Rodríguez-Pareda Soto



fracción superior a 10 o por cada 1000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

J.- En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

K.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

6.5.5.3. Condiciones Particulares de los distintos Usos Pormenorizados Industriales.

a. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General

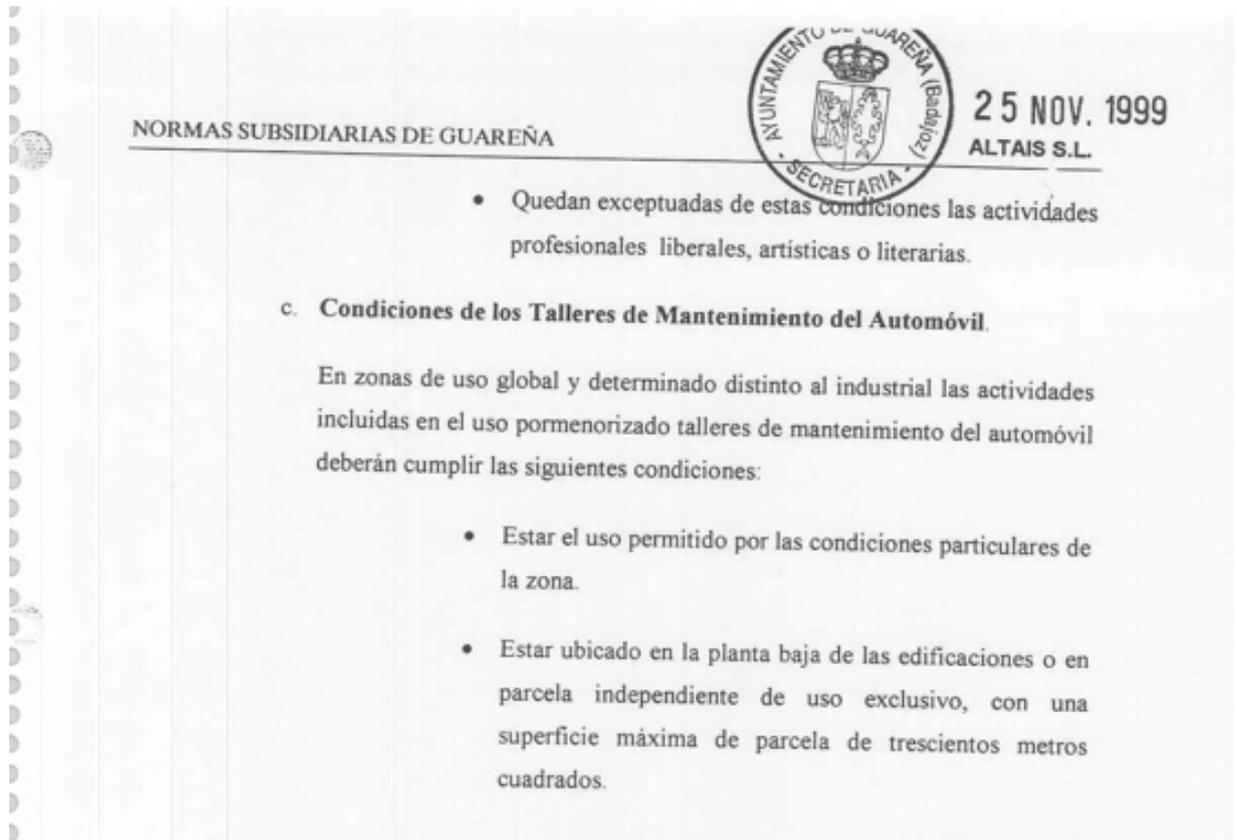
Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general, sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por las presentes Normas Subsidiarias, y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

b. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA "S.U.4.T. INDUSTRIAL COMPATIBLE".

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA

ALTAIS S.L.

21. ZONA 7. INDUSTRIAL COMPATIBLE. S.U.-7

ART.- 21.1. DEFINICIÓN

Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes, consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad, o a veces en contacto, con otras zona de la población de uso residencial, por lo cual sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.

ART.- 21.2. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	200 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	8 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA.	10 m

ART.- 21.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

ART.- 21.4. CONDICIÓN DE OCUPACIÓN

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.

JUNTA DE EXTREMADURA
TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

271

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ACTAIS S.I.V.

ART.- 21.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

21.5.1. Tipología Edificatoria.

- Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.
- En el caso de coincidir dentro de la misma parcela o incluso dentro de un mismo inmueble el uso industrial compatible y el uso residencial se habrán de cumplir estrictamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas, descritas en las Normas Generales.

21.5.2. Condiciones de volumen

-**ALTURA:** 9 m. II Plantas. (Planta Baja + Una)

Sólo se permitirán por encima de este altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en le Proyecto Técnico.

ART.- 21.6. EDIFICABILIDAD NETA

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART.- 21.7. ÁTICOS

Se prohíben las Plantas Áticos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: *Martín*
Miguel Martínez-Pereda Soto

272

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

ART.- 21.8. PATIOS

Sólo se permitirán Patios de Ventilación, cuando sea necesario para la actividad productiva que se desarrolle. Estará debidamente justificado en el Proyecto Técnico.

ART.- 21.9. CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se permiten construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de la Edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA, REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

ART.- 21.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado 1 No se permite
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías: 5; 6; 7; 13; 16; 18; 19; 20; 21
		C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas.
		D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas
		E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas
		En la UNIDAD EJECUCIÓN 12 será Uso principal el Uso Agropecuario en Medio Urbano en todas sus categorías.
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano	
Uso Prohibido	Los No Enumerados	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

274
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA



25 NOV. 1999
ALTAIS S.L.

ART.- 21.11 CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS

1.- Los materiales permitidos a cara vista serán:

- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

-Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- **El ladrillo visto**, si este es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

- **Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar)** excepto los diseñados expresamente para quedar **visos**.
- **Aplacados cerámicos y vitrificados.**

- **Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.**

2.- Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

3.- Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

4.- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

5.- Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

Junta de Extremadura
Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO CONCERNIENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.
DE PLANEAMIENTO DE GUAREÑA, EN LA PLANIMETRÍA DEL SUELO URBANO DE TORREFRESNEDA,
REFERENTES A TRES SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN TORREFRESNEDA.

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas en su color.

6.- Cerramiento de las Parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

Composición del cerramiento:

- Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.
- A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.
- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.
- La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

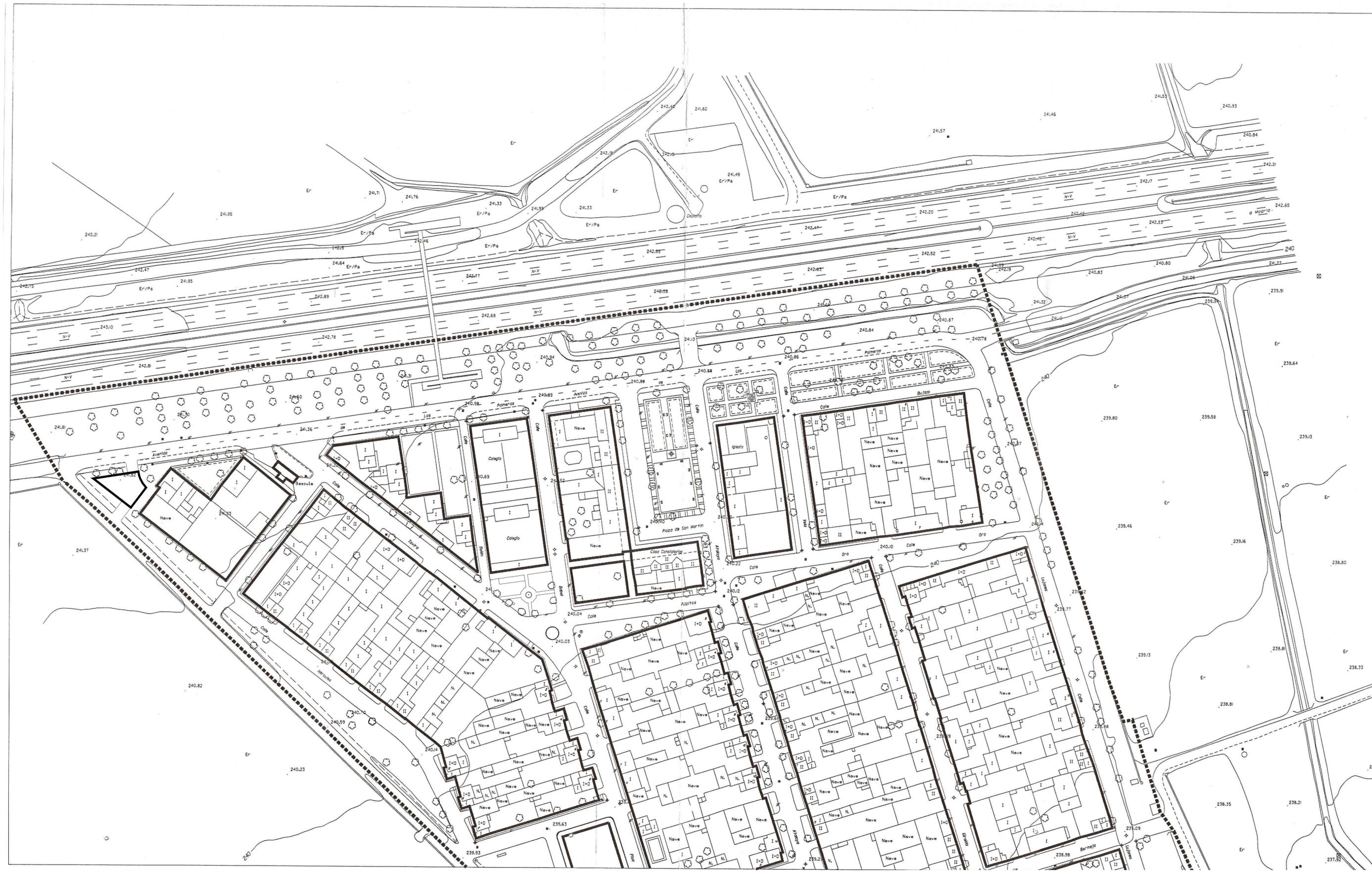
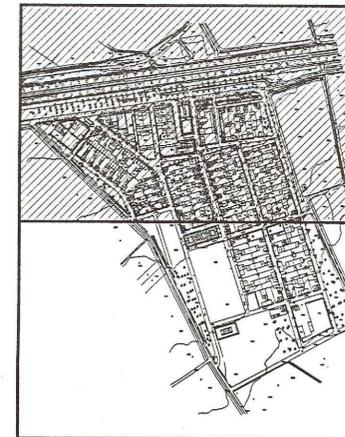
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la sesión de

28 JUN. 2000

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: *Matías*
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

PLANOS



SUELO URBANO	
	DELIMITACION SUELO URBANO
	DELIMITACION ALINEACIONES
	PROPOSTA

SIGNOS CONVENCIONALES			
	Autopista.- Autovía		Ferrocarril ancho, normal, vía doble
	Carretera nacional.- Hito kilométrico		Ferrocarril ancho, normal, vía única
	Carretera comarcal		Alameda, cercos metálicos
	Carretera local particular		Registro saneamiento, agua, tlf.
	Pista.- Pista asfáltica		Línea geodésica, 2º orden
	Camino carretero.- Camino de herradura		Vértice geodésico 3º orden V. topográfico
	Cañada.- Senda		Punto de apoyo
	Seto		Puente.- Alcantarilla
	Línea eléctrica A.T.		Poste de tendido eléctrico.- Poste.- Farola
	Línea eléctrica M.T.		Arroyo.- Vaguada
	Línea telefónica		Manantial.- Pozo.- Estanque o piscina
	Conductión subterránea		Desmonte.- Terraplen
	Muro de contención.- Pared o tapia		Curvas de Nivel.- Curva de depresión
	Edificio público o singular.- E. en constr.		Transformador
	Lim. parcela.- Edificio.- Patio.- No plantas		
	Masa de árboles.- Arbolado		
	Canal		
	Acequia		

USOS DEL SUELO			
S - R	SECANO.- REGADÍO	Fr	FRUTALES
Pd	PRADOS Y DEHESAS	H	HUERTA
O	OLIVAR	Rf	REPOBLACION FORESTAL
V	VINEDO	Ma	MONTE ALTO
		Mo	MONTE BAJO
		Er	ERIAL PASTOS
		A	AGUAS
		Co	CONIFERAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA

ALINEACIONES

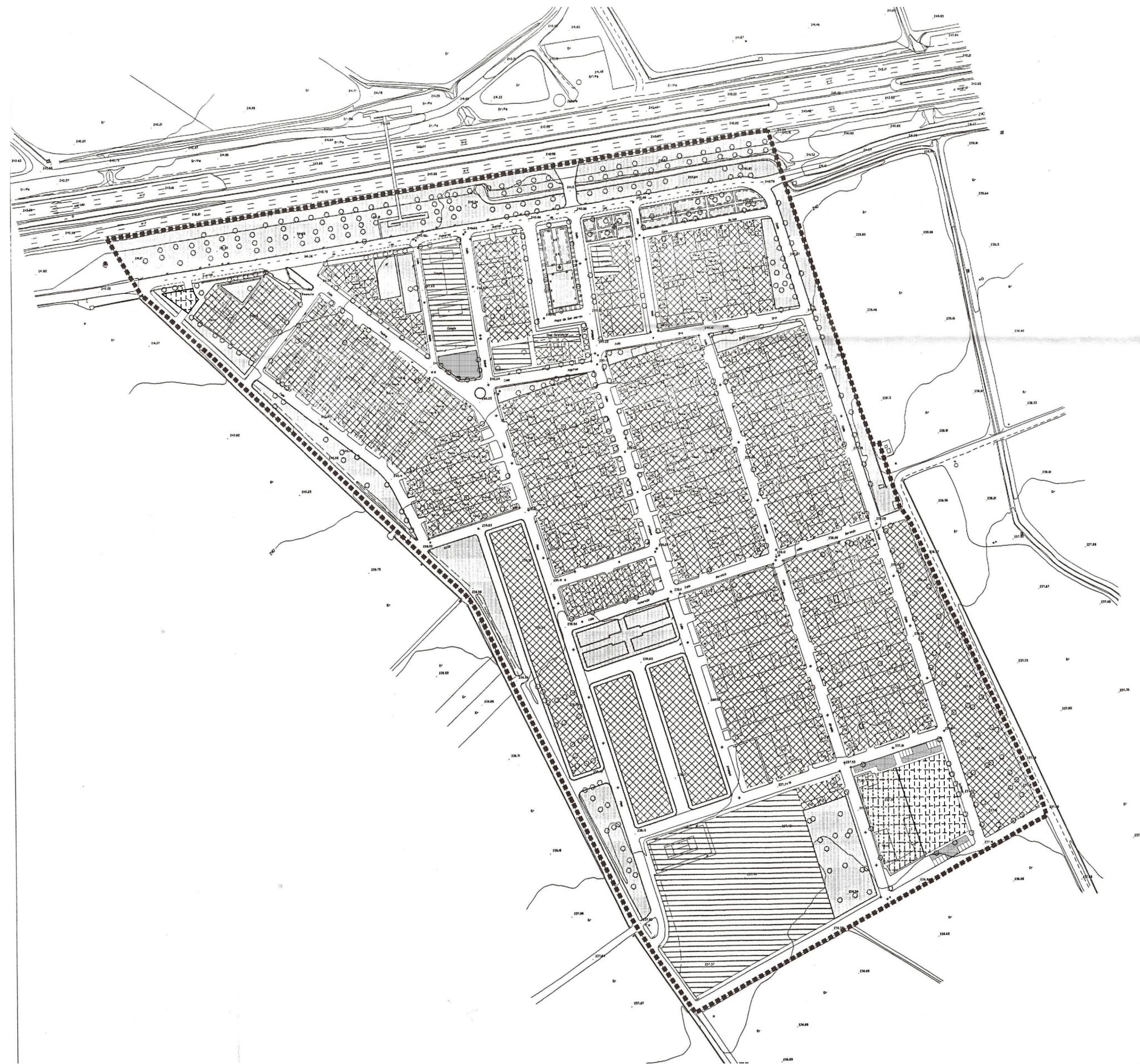
REVISION NN.SS. GUAREÑA

DILIGENCIA.- El presente documento urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno adoptado en sesión de fecha 13 de octubre de 1999.

Equipo Redactor : **ALTAIS S.L.**

Guareña, 25 NOV. 1999

EL SECRETARIO GENERAL N.º 3.1



TORREFRESNEDA

SUELO URBANO



Residencial



Dotacional



Zonas Verdes y Espacios Libres



Industrial



Delimitación Suelo Urbano



Alineación Manzana



Propuesta



Punto de Luz

JUNTA DE EXTREMADURA
 COMISIÓN DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
 La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
 Territorio de Extremadura, acordó aprobar
 definitivamente este documento, en la sesión de
28 JUN. 2000
 El Director General de Urbanismo,
 Arquitecto Juan José Martínez-Peña
Foto: María Magaña-Peña

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA

Plano :

USOS DEL SUELO

REVISION NN.SS. GUAREÑA

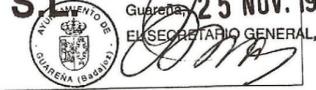
DILIGENCIA.- El presente documento urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno, adoptado en sesión de fecha 13 de octubre de 1999.

Equipo Redactor :



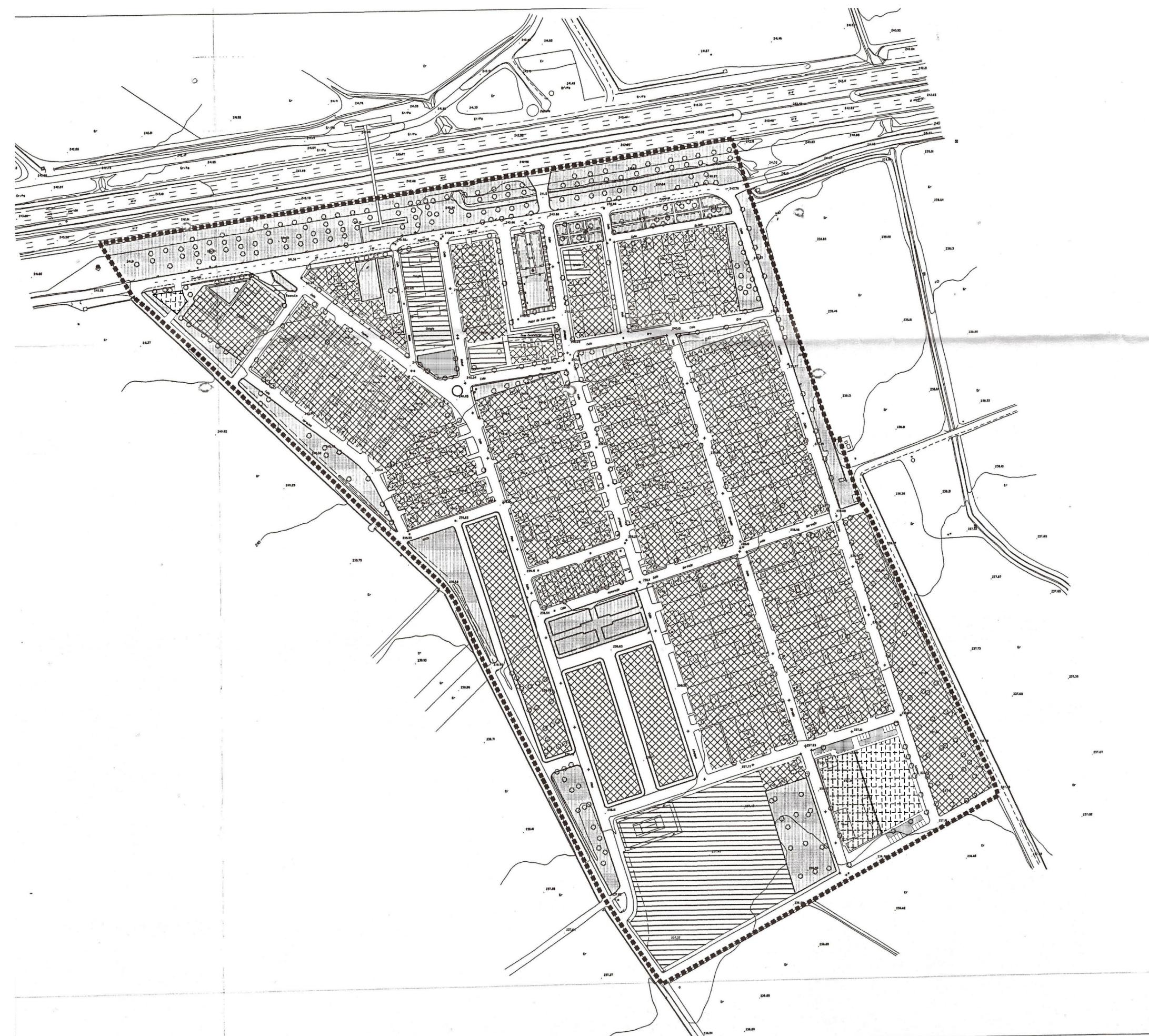
ALTAIS S.L.
 PROYECTOR DE ARQUITECTURA
 S. ANTONIO DE LA ORO
 C/ Losas, 1-41 - 50008 MADRID
 Tlf. (91) 541 72 13 - Fax (91) 541 72 13

ALTAIS S.L.
 GUAREÑA, 25 NOV. 1999
 EL SECRETARIO GENERAL,



Plano N.º

4



TORREFRESNEDA

SUELO URBANO

-  **S.U.1.T.** Residencial
-  **S.U.2.T.** Equipamiento Comunitario
-  **S.U.3.T.** Sistema Espacios Libres
-  **S.U.4.T.** Industrial Compatible
-  Delimitación Suelo Urbano
-  Alineación Manzana
-  Propuesta
-  Punto de Luz

AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA
 CONCEJAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 El Director General de Urbanismo y Ordenamiento del Territorio
28 JUN 1999
 El Director General de Urbanismo y Ordenamiento del Territorio
 Arquitecto Magister Pedro Soto

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA

Plano : **ZONAS DE ORDENANZA**

Equipo Redactor : **ALTAIS S.L.**
 PROYECTOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA
 C/Loeches, 1-4º F. - 28008 MADRID
 Tel: (91) 541 72 13 - Fax: (91) 541 72 13

REVISION NN.SS. GUAREÑA
 DILIGENCIA.- El presente documento urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno, adoptado en sesión de fecha 13 de octubre de 1999.
 Guareña, a 5 NOV. 1999
 EL SECRETARIO GENERAL

Escala : **1/2000**
 Plano N.º : **5**