

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.

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
• OBJETO .....	2
• PROMOTOR. ....	2
• EQUIPO TECNICO REDACTOR. ....	2
• PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
<b>2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEJICO.....</b>	<b>3</b>
• A) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. ....	3
• C) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA. ....	6
• D) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO. ....	7
• E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN. ....	7
• F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. ....	8
• G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. ....	8
• H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	9
• I) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. ....	9
• J) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	10
<b>3. ANEXO .....</b>	<b>10</b>
• CARACTERISTICAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE LA ORDENANZA "S.U.4.T. INDUSTRIAL COMPATIBLE" .....	10

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.

## **1. INTRODUCCIÓN**

- OBJETO

El presente documento, tiene como objeto el de constituir el Documento Ambiental Estratégico (EAE) al que hace referencia el artículo 29 de la Ley 21/2013, de modo que pueda solicitarse al órgano ambiental la emisión del Informe ambiental estratégico para la modificación ya planteada de las N.N.S.S. mediante el correspondiente documento redactado. Ajustándose el contenido del presente documento, a lo estipulado por la citada normativa.

- PROMOTOR.

El encargo se realiza por el 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.

- 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 Izq, 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.

El motivo de la modificación solicitada, 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.

## **2.DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

- A) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

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 Urbano:



**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.**

**ZONA 1:**

En 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", en el cual existe un parque de uso público, en perfectas condiciones para su utilización.

**ZONA 2:**

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

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

**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.**

**B) ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

Mediante el documento redactado, relativo a la modificación de las N.N.S.S. se proponen las siguientes modificaciones:

**ZONA 1:**

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"

Para de esta manera hacerlas coincidir las premisas urbanísticas del suelo, con la realidad física actual.

**ZONA 2:**

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.

**ZONA 3:**

Cambiar el uso y la ordenanza de aplicación del planeamiento vigente, además de modificar la alineación establecida, con una dotación de nuevas zonas verdes, acerado y áreas de estacionamiento, mediante:

-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 proyecta-

**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.**

do para el acerado por el actual planeamiento se entiende excesivo, como medida compensatoria posibilita la ampliación del aprovechamiento existente.

### **ALTERNATIVAS**

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental hace referencia a las "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables". En la modificación puntual planteada, dadas las características de los solares y las necesidades actuales del municipio, como alternativa técnica pueden considerarse diferentes alternativas diferentes a la seleccionada, que no son otras que:

- La de esperar a incluir estas realidades urbanísticas, en la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Guareña, que actualmente se está elaborando y cuya aprobación se prevé a muy largo plazo. 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
- La de ampliar el límite de suelo urbano de Torrefresneda

Si bien en lo referente a los parámetros urbanísticos, tanto la modificación como las alternativas planteadas son técnicamente parecidas, variando tan solo el plazo de aprobación, siendo mucho más reducido el plazo para la aprobación de la propuesta planteada por el presente documento, y desde el punto de vista medioambiental las dos alternativas desarrolladas a largo plazo, son claramente más desfavorable, ya que en los solares de las Zonas 2 y 3 existen carencias en cuanto a la seguridad y la salubridad nada convenientes para el vecindario.

Por este motivo la espera a la aprobación del P.G.O.U. o la ampliación del límite de suelo urbano, tendrá como consecuencia que las negativas condiciones medioambientales actuales perduren en el tiempo, situación nada conveniente, para el entorno próximo de las dos áreas.

Una vez valoradas estas circunstancias parece justificado descartar la posible alternativa de la futura aprobación del nuevo planeamiento o la ampliación del límite de suelo urbano.

### **• C) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.**

Tras la aprobación definitiva de la modificación de la modificación propuesta, el desarrollo previsible es diferente en las tres zonas:

#### **ZONA 1:**

Por encontrarse ya ejecutada, es de aplicación directa.

#### **ZONA 2:**

En un plazo máximo de 6 meses a partir de la entrada en vigor de la modificación planteada, deberá realizarse las obras referentes a la construcción del acerado perimetral, los accesos propuestos y el vallado de la parcela, con la finalidad de eliminar las carencias en cuanto a la seguridad y la salubridad de la zona, además de posibilitar una futura concesión del área con el uso propuesto.

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.

ZONA 3:

En un plazo máximo de 6 meses a partir de la entrada en vigor de la modificación planteada, deberá realizarse las obras referentes a la construcción del acerado perimetral, los aparcamientos y las zonas verdes propuestas, además de la segregación de la parcela y el vallado de los solares resultantes, con la finalidad de posibilitar la venta o alquiler de los mismos.

- D) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

Las tres zonas objeto de la modificación, se localizan en suelo urbano consolidado, presentando una topografía plana, semejante al resto del suelo urbano municipal existente en la actualidad.

En las zonas 2 y 3, el principal problema ambiental que, en la actualidad, presenta la parcela proviene de su estado vacante. Ya que sobre las mismas se depositan los restos de desperdicios agrícolas y basura urbana con las consecuencias negativas de salubridad que esta situación acarrea para la vecindad.

Además del factor, ambientalmente negativo, es la imagen urbana que se percibe desde la vía pública.

- E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

Por encontrarse en un medio totalmente urbanizado y no existir en su entorno elementos relevantes del medio ambiente, el cambio de los usos y calificaciones propuestas, no representarán una afección negativa al medio ambiente, con respecto a la actual situación urbanística, en que se refiere a la posible emisión de ruidos, olores y cualquier tipo de contaminación ambiental biológica, física, química o visual, ya sea del:

- Aire por la incorporación a la atmósfera de gases tóxicos y elementos que transforman la composición natural del aire que respiramos,
- Agua producida por el vertido de sustancias contaminantes tóxicas y nocivas, como productos químicos, aguas fecales, residuos industriales, y microorganismos, que inhabilitan el agua como recurso básico para la vida, y su utilización en higiene y otros usos.
- Suelo, mediante la incorporación de elementos contaminantes que trastornan el medio en el que convivimos plantas, animales y personas

Ya que las diferentes posibilidades para las futuras edificaciones en el uso industrial propuesto, deberá justificarse para cada caso, en el correspondiente proyecto de edificación acorde a las condiciones establecidas para la Ordenanza propuesta S.U.4.T. Industrial Compatible, que más adelante se enuncian. Considerando que para la ejecución de las obras se tendrán que tomar las pertinentes medidas correctoras medioambientales, para que en cada caso, no supongan un riesgo de contaminación de tipo alguno.

**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.**

En cuanto a las actuaciones constructivas referentes a la materialización de los accesos, Acerados y vallado de la zona 2 y la construcción del Acerado, aparcamientos, zonas verdes y vallado de la zona 3, el posible efecto medioambiental previsible, no es otro que el de la gestión de los residuos generados durante mencionadas actuaciones.

- **F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.**

Las actividades enmarcadas dentro de la Ordenanza S.U.4.T. Industrial Compatible no se consideran potencialmente emisoras de contaminantes algunos.

Pero teniendo en cuenta que, la modificaciones propuestas, representará un abanico de futuras implantaciones de índole industrial en suelo urbano, tal y como se ha especificado en el aparato "E", es objeto de la correspondiente licencia de obras, el de establecer los posibles efectos sobre el medio ambiente, así como de las medidas a tomar durante la ejecuciones de las diferentes obras.

- **G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

La modificación puntual planteada se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 6, apartado 2, de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental:

"1.- Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones (...) cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 (...)

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental (...)

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor".

"2.- Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior,

- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior".

**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.**

La modificación se incluiría en el segundo supuesto, planes que establecen el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, por lo que procede una evaluación estratégica simplificada.

- **H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

En el apartado "B" de este Documento se aborda una descripción y análisis de las alternativas y de los motivos que han llevado a la solución final adoptada, que se resumen a continuación:

La alternativa de esperar a la futura aprobación del P.G.O.U., o la no modificación de las N.N.S.S. propuesta, conllevaría mantener las previsiones actuales. Esta situación supondría hacer perdurar las negativas condiciones urbanísticas, estéticas y de salubridad que concurren en la parcela y en el entorno.

Por este motivo se descarta esta alternativa y, ante la inexistencia de afectaciones negativas al medio ambiente en la propuesta del planeamiento vigente, se considera esta opción como la más adecuada.

- **I) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

En el apartado "E" de este documento estratégico se analizan el alcance y magnitud de los impactos ambientales esperados como resultado de la modificación puntual planteada, concluyéndose que, no solamente, no son previsibles efectos negativos de gran magnitud, sino que existen aspectos positivos en la propuesta.

Si bien el uso industrial propuesto, abarca diferentes posibilidades en lo referente al impacto medioambiental, a título particular, será uno de los objetivos del proyecto presentado en el acto de la solicitud de licencia de las obras, el de determinar los posibles impactos ambientales de la futura actividad además de establecer las oportunas medidas correctoras para reducir los determinados efectos medioambientales, en el caso que los hubiera.

Mientras que a título general, se plantean las siguientes medidas para prevenir, reducir y corregir, cualquier efecto negativo en el medio ambiente:

- Los residuos generados por la actividad que se implanten, que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, por no tratarse de residuos urbanos (materia orgánica, envases, papel y cartón o vidrio) tendrá que ser gestionado por gestor de residuos autorizado para realizar las diferentes operaciones de gestión que contemple la normativa vigente.
- La red de evacuación de aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial, estará diseñada de manera tal que dichas aguas residuales se decanten y depuren antes de ser vertidas a la red municipal

**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.**

de saneamiento, garantizando en todo momento parámetros admisibles de; niveles de DBO (demanda química oxígeno), residuos minerales, etc..

- El caso que la industria que se instale, genere un elevado tránsito de vehículos rodados, con la finalidad de reducir el impacto generado por el ruido de los vehículos, podrá reducirse dicha afección acústica mediante la reducción de velocidad de circulación en los viales a 30 km/h
- Se recomienda mejorar la eficiencia energética del alumbrado con la inclusión de luminosidad nocturna adecuada, la instalación de paneles solares fotovoltaicos, y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED). Así como implantar de mecanismos de ahorro en el consumo de agua, junto con el ajardinamiento con especies adaptadas a las características del piso de vegetación del ámbito de actuación.

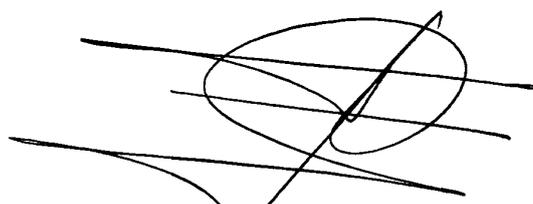
Mientras que para evitar posibles impactos medioambientales, durante la ejecución de las obras planteadas, es necesario la redacción, materialización y seguimiento, de un informe sobre la gestión de residuos generados durante la ejecución de las mismas.

- **J) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

Será responsabilidad del/de la contratista el cumplimiento de las medidas recogidas en el apartado anterior de este documento, y dará cuenta al Ayuntamiento de las mismas.

En caso de quejas por parte de los/las vecinos/as, será el Ayuntamiento el que imponga las medidas que estime oportunas para su resolución.

No se consideran necesarias medidas de seguimiento adicionales, en particular de carácter ambiental



**FDO.: LUIS PAREDES FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO COLEGIADO N.º. 434.027

### **3. ANEXO**

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

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/m<sup>2</sup>, 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 edificio 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 DBO<sub>5</sub>, 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 m<sup>2</sup> y un volumen de 20 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción de 500 m<sup>2</sup>.

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

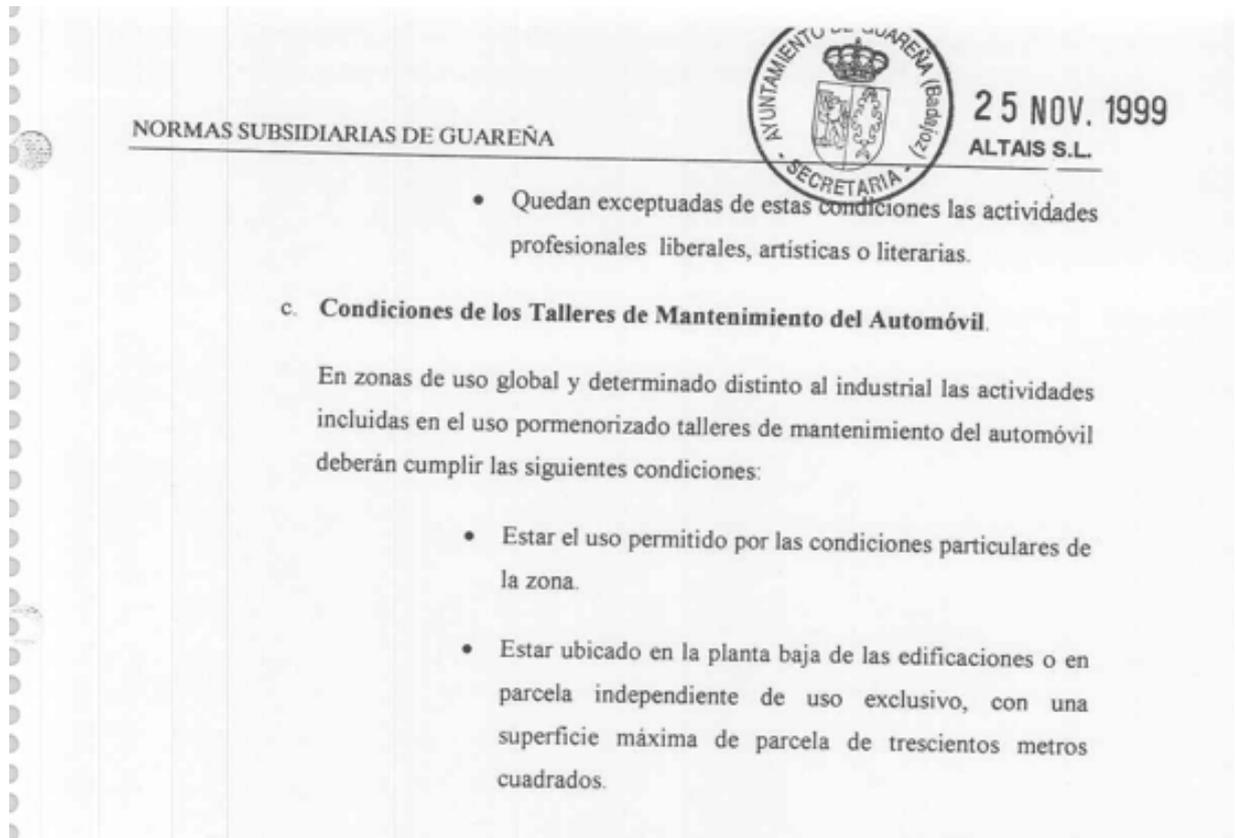
Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general, sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por las presentes Normas Subsidiarias, y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

##### 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 <sup>2</sup>
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  
DE 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.: Matías 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**