AYUNTAMIENTO DE GUAREÑA

BADAJOZ

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MODIFICACION PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUAREÑA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19

MEMORIA

REDACTOR: IGNACIO MUÑOZ CASTILLLO. ARQUITECTO

JULIO-2010

(4)

10 ABR 2012

M-026

izarq IGNACIO MUÑOZ ARQUITECTO

CONSEJERIA FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION TERRITORIAL.

Guareña, 10 de Abril de 2012

Servicios de Urbanismo
Avda. de las Comunidades s/n.
06800 Mérida (BADAJOZ9

Expediente:	BA021-2011
Título:	Modificación Puntual nº10 NNSS Guareña
Localidad:	06470 GUAREÑA (Badajoz)
Arquitecto:	Ignacio Muñoz Castillo
Cliente:	Miguel Padilla Suárez
DNI Cliente:	04.121.495-X

En relación al expediente arriba indicado adjunto los siguientes documentos, para su aprobación definitiva:

- Ficha de la Unidad UE-19 y la SAU 2 modificadas en soporte papel y en soporte digital (programa Word.).
- Ordenación detalla escrita y grafica, en soporte papel.
- Plano de las NNSS refundido con los cambios de la aprobación definitiva en soporte papel.

Un cordial saludo,

Ignacio Muñoz Castillo. Arquitecto
Col COADE nº 546755

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO

(4)

10 ABR 2012

índice

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CIRCUNSTANCIAS TENIDAS ENCUENTA PARA LA MODIFICACIÓN

- 2.1.- Condiciones socio-económicas
- 2.2.- Condiciones sociológicas
- 2.3.-Sector primario
- 2.4.-Localización

3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y CRITERIOS

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 4.1.- Información Urbanística Guareña
- 4.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

5. CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

6. PROPUESTA ÚNICA.

7. ESTRUCTURA PROPUESTA.

- 7.1.- Zonificación. Usos Pormenorizados.
- 7.2.- Dotaciones.
- 7.3.- Red viaria
- 7.4.- Aparcamientos.
- 7.5.- Redes servicio urbanístico.

8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

9. PLAN DE ETAPAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

índice

II. ANEXOS

-ORDENANZAS REGULADORAS

-ESTUDIO ECONÓMICO

- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. (TOMO II)

III.PLANOS

-Planos de Información

Plano 01 Situación. .....E: 1: 2.000
Plano 02 Emplazamiento. .....E: 1: 2.000
Plano 03 Parcelario. Información Catastral .....E: 1: 1.000
Plano 04 Planeamiento según NN.SS.....E: 1: 2.500
Plano 05 Planeamiento Modificado.....E: 1: 2.500
Plano 06 Unidades de Ejecución Actuales. .....E: 1: 2.500
Plano 07 Unidades de Ejecución Propuestas. .....E: 1: 2.500
Plano 08 Unidad de Ejecución 19 .....E: 1: 1.000
Plano 09 Topográfico .....E: 1: 1.000

-Planos de Ordenación

Plano 10 Zonificación propuesta. .....E: 1: 500
Plano 11 Alineaciones y Rasantes. .....E: 1: 500
Plano 12 Red de electricidad. .....E: 1: 500
Plano 13 Red de abastecimiento. .....E: 1: 500
Plano 14 Red de alcantarillado .....E: 1: 500
Plano 15 Red de alumbrado. .....E: 1: 500
Plano 16 Red viaria. .....E: 1: 500
Plano 17 Perfiles transversales.....E: 1: 1.000

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cordero

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de GUAREÑA, se redacta por encargo de MIGUEL ÁNGEL PADILLA SUAREZ, con DNI 04.121.495-X, y domicilio en la c/ Almendralejo 13 del Municipio de Guareña, por el arquitecto IGNACIO MUÑOZ CASTILLO, con número de Colegiación 546.755 del Colegio de Arquitectos de Extremadura, para su posterior tramitación ante el Ayuntamiento de Guareña y su definitiva aprobación por la Junta de Extremadura.

El planeamiento vigente, en estos momentos en GUAREÑA, está contenido en las Normas Subsidiarias de dicho municipio, que llevan fecha de 28 de junio de 2000 y publicado en el DOE de 29 de marzo de 2001.

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 82, establece la posible modificación de los planes de ordenación urbanística y la Disposición Transitoria 2ª de la misma Ley establece que los planes de ordenación urbanística y los demás instrumentos legales para su desarrollo, conservan su vigencia y ejecutividad hasta su total revisión.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, establece en su artículo 105, las condiciones de las modificaciones del planeamiento, y el artículo 106, la documentación a aportar, constituida por una memoria que contendrá:

a) Justificación de la reforma.
b) Justificación de la innovación (modificación) en relación con los artículos 74, 80 y 82 de la Ley del Suelo de Extremadura.
c) Evaluación medioambiental.
d) Documentación Gráfica.
e) Estudio comparativo del estado actual y el modificado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Correro

Y por planos:

a) Planos de Ordenación detallada.
b) Plano de Ordenación que delimite el nuevo espacio reformado.
c) Documento de refundición de la nueva ordenación prevista.
d) Planos de Información, que contengan como mínimo plano de situación y emplazamiento con delimitación expresa del ámbito de afección.

Cumpliendo los requisitos legal y reglamentariamente citados, se procede a efectuar una modificación de las NN.SS en base a los argumentos que contiene esta memoria.

2. CIRCUNSTANCIAS TENIDAS ENCUENTA PARA LA MODIFICACIÓN

La parcela objeto de este estudio esta contenida en dos clases de suelos: Una parte pertenece al Suelo Apto para Urbanizar 2 (SAU 2) y otra parte a Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P 2).

Esta modificación tiene la finalidad de convertir la parcela en zona residencial, unificando la parte de Suelo Apto para Urbanizar 2 (S.A.U. 2), y la zona de Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P 2), para convertirlo en Suelo Urbanizable.

2.1. Localización

Se pretende con esta modificación de las NN.SS el incremento del suelo urbano para uso residencial en 5.926 m2.

Esta modificación se realiza al sur del casco urbano, en la salida que el núcleo urbano tiene hacia el municipio de Cristina, en la Carretera Guareña-Cristina BA-V-6042.

Para hacer operativa la ejecución se constituye una unidad de ejecución UE-19 con una extensión definitiva de 5.926 m2 para su incorporación al suelo urbano, y que se destinará a la consolidación del suelo urbano, según se refleja gráficamente en los planos correspondientes que se acompañan a este Estudio de Viabilidad.

2.2. Condiciones socio-económicas

Es necesario hacer constar los principales datos de que se disponen, en relación con su actividad económica municipal.

CONDICIONES	GUAREÑA	PROVINCIA	%
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	105	8.950	1,17
Industria	55	4.124	1,33
Construcción	50	4.826	1,04
Actividades comerciales mayoristas	34	2.628	1,29
ACTIVIDESDES COMERCIALES MINORISTAS			
Número	207	17.025	1,22
Metros Cuadrados	14.006	1.388.730	1,01
ALIMENTACIÓN			
Número	84	7.427	1,13
Metros Cuadrados	2.102	250.002	0,84
NO ALIMENTACIÓN			
Número	101	7.648	1,32
Metros Cuadrados	9.521	927.216	1,03
COMERCIO MIXTO Y OTROS			
Número	22	1.950	1,13
Metros Cuadrados	2.443	211.512	1,16
Restauración y bases	39	4.748	0,82

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
FDO.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Índice de restauración y bases	12	1.538	1,28
Índice industrial	7	933	0,75
Índice Comercial	16	1.530	1,05
Índice Turístico	3	390	0,76
Índice de actividad económica	10	1.126	0,89

CONDICIONES	GUAREÑA	PROVINCIA	%
Población	7.375	664.625	1,11
Variación 1991-1999			
Absoluta	13	14.237	0,09
Porcentual	0,2	2,2	
Extensión Km2	238	18.549	1,28
% Paro sobre población de derecho	3,02	5,10	
Hombres	2,20	3,80	
Mujeres	3,70	6,20	
16-24 años	5,90	7,10	
25-49 años	5,40	9,30	
50 o más	0,70	2,20	
Nivel económico	2	3	
Cuota de mercado	18	1.599	
Teléfonos	2.018	211.610	0,95
Vehículos a motor	2.699	298.466	0,90
Automóviles	2.049	227.459	0,90
Camiones	213	51.482	1,00
Otros	137	19.525	0,70
Oficinas Bancarias	8	654	1,22
Bancos	5	321	1,56
Cajas	2	254	0,82
Cooperativas de Crédito	1	88	1,14

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Jiménez

Estos cuadros se han elaborado tomando como base el Anuario económico del año 2001 elaborado por la Caixa.

De ellos podemos tomar las siguientes consideraciones.

a) Dentro del ámbito de la Provincia de Badajoz, se puede afirmar que el núcleo de población es de los llamados medio-alto, y representa el 1,11 % de la población de toda la provincia

b) En el periodo contemplado de 1991-1999, la población ha quedado estacionaria, con un incremento de 13 personas que representa un incremento de 0,2%. Por fin se ha conseguido estabilizar la población y evitar la constante emigración que sangraba los municipios pequeños desde las décadas de los 50 y 60. Se planea como políticas futuras el desarrollo de actividades que incrementen los puestos de trabajo locales, como puede ser la estimulación de creación de pequeñas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Pino Carrero

y medianas empresas industriales, para lo que es necesario el incrementar y consolidar el suelo industrial existente.

c) El porcentaje de paro en cuanto al resto de la provincia, se bastante inferior. En la provincia de Badajoz el porcentaje sobre la población de derecho es el 5,1% y, en Guareña, es del 3,0%. Es un índice positivo en cuanto al resto del colectivo examinado que hay que estimarlo en relación con el tipo medio alto de la población, a la proximidad de la capital de la región y a las buenas perspectivas de los cultivos de regadío en estos últimos años.

d) Se entiende por nivel económico a estos efectos, el índice de la renta familiar disponible por habitante para 2000 y se han establecido 10 niveles, desde 6.000 € de renta familiar, que le corresponde el nivel 1, hasta más de 14.000 €, que corresponde al nivel 10. Pues bien, GUAREÑA, está en el nivel económico 2, con una renta familiar disponible por habitante entre 6.000 y 7.000 €, que indica un nivel de renta familiar disponible por habitante cerca de los umbrales mínimos, si bien es verdad que así se encuentran la mayor parte de los municipios de la región.

e) En cuanto a la cuota de mercado, es el índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios, referida a 2000. Está elaborada mediante un modelo equivalente a un promedio de números índices de 6 variables, dividido en 100.000 unidades. GUAREÑA tiene una cuota de mercado de 18, cuando el total de la provincia llega a 1.599.

f) El índice turístico se obtiene en función del Impuesto de Actividades Económicas y el mismo es de 3 en GUAREÑA, cuando en la totalidad de la provincia es de 390.

g) Frente a 211.610 teléfonos fijos que hay en toda la provincia, en GUAREÑA hay 2.108. De 298.466 vehículos de motor que hay en la provincia de Badajoz, 2.699 corresponden a GUAREÑA.

h) Las oficinas bancarias son 8, frente a 654 de la provincia; las actividades industriales son 105, frente a las 8.950 de la provincia.; las actividades mayoristas son 34, frente a las 2.628 de la provincia; las actividades minoristas son 207, con 14.066 m^2, frente a 17.025 y 1.388.730 m^2 de la provincia; los restaurantes y bares son 39, frente a 4.748 de la provincia.

i) El índice industrial se obtiene en función del Impuesto de Actividades Económicas, correspondiente a actividades industriales, en base de 100.000 unidades para toda España. El índice industrial en GUAREÑA es 7, y el índice industrial de la provincia es 933.

j) El índice comercial es un índice comparativo de la importancia del comercio tanto mayorista como minorista de cada municipio referido a 2000. Se elabora igual que el anterior en función del I.A.E. El valor del índice refleja el peso relativo de la actividad comercial municipal de España con base en 100.000 unidades. El índice comercial de GUAREÑA es 26 y, el de la provincia, 1.530.

k) El índice de actividad económica. Es un índice más general y, por tanto, más importante y representativo, es comparativo de la actividad económica municipal en 2000. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales y profesionales. También toma como base 100.000 unidades, equivalentes al total de los impuestos. El índice de

actividad económica en GUAREÑA es 10 y, el de toda la provincia, 1.126.

l) En resumen, podemos afirmar que, en general, los índices reflejados están todos alrededor del porcentaje poblacional que el 1,1. Es de destacar la mejor situación del paro con respecto al resto de la provincia y un desfase claro del índice industrial 0,75, del índice turístico 0,76 y del índice de actividad económica del 0,89, todos ellos respecto al resto de la provincia. Ello acredita la decisión municipal de incrementar el suelo industrial actualmente existente.

2.3. Condiciones sociológicas

CONDICIONES	GUAREÑA	PROVINCIA	%
Población	7.383	662.808	1,11
Hombres	3.717	327.691	1,13
Mujeres	3.666	335.117	1,09
Edad Media	38,6	39,00	
Hombres	37,7	37,70	
Mujeres	39,5	40,30	
Lugar de nacimiento en %			
Mismo Municipio	72,80	62,50	
Comunidad Aut. Extremeña	22,00	28,20	
Otra Comunidad Autónoma	4,60	7,90	
Extranjero	0,70	1,40	
Movimiento natural de la población en %			
Natalidad	12	9,80	
Fecundidad	48	40	
Mortalidad	10	9,50	
Nupcialidad	6	5,20	
Crecimiento Vegetativo	10	183	5,46
Movimiento migratorio			
Inmigración interior	82	8.278	0,99
Inmigración exterior	7	1.242	0,56
Emigración interior	119	10.138	
Saldo migratorio	-30	-618	
Tasa de inmigración	-4,03	0,93	
Tasa de paro	4,10	7,00	
Indicadores demográficos en %			
Índice de infancia	17,10	16,70	
Índice de juventud	22,40	22,10	
índice de dependencia	55,70	53,80	

CONDICIONES	GUAREÑA	PROVINCIA	%
Personas mayores			
Población de 65 años y más	1.378	121.125	1,14

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Carrera

Hombres	613	51.622	1,19
Mujeres	765	69.503	1,10
Índice de vejez %	18,70	18,03	
Número de centros escolares			
Públicos	3	355	0,84
Privados	1		
Nivel de instrucción en %			
Sin estudios	28,20	25,00	
Estudios primarios	23,90	24,80	
Estudios secundarios	39,90	39,80	
Estudios universitarios	8,20	10,40	
Política elecciones 12-03-00 en % voto emitido			
PSOE	47,60	44,80	
PP	43,90	47,00	
IU	5,70	5,40	
EU	0,20	0,40	
Otros	2,60	2,40	
Abstenciones	19,70	24,80	
Total censo electoral	5.867	534.100	

Estos cuadros se han realizado teniendo en cuenta los datos contenidos en el Anuario Social de la Caixa del año 2004.

En líneas generales los datos comparados entre Guareña y la Provincia de Badajoz tiene resultados muy similares coincidiendo la uniformidad sociológica de toda la provincia.

Destacamos que, en Guareña, a diferencia del resto de la provincia hay más hombres que mujeres. Pero, no obstante la edad media es superior, en las mujeres.

El índice de natalidad es ligeramente superior en Guareña que en el resto de la provincia.

El movimiento migratorio es inferior en Guareña con respecto al resto de la provincia de Badajoz.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Esparza

2.4. Sector primario

La agricultura en GUAREÑA se ha expuesto con amplitud al elaborar el Estudio de Impacto ambiental.

Se establece aquí un cuadro de cultivos y su porcentaje correspondiente que nos servirá para hacer un pequeño comentario sobre este importante sector:

CULTIVO	HECTÁREAS	%
Regadío	6.380	27,14
Labor intensiva	4.978	21,18
Labor extensiva	1.190	5,06
Higuera y peral	9	0,04
Almendro	9	0,04
Olivar	4.037	17,18
Vid	1.899	8,08
Pastizal	3.080	13,10
Matorral	91	0,39
Superficie Arbolada	863	3,67
Superficie Improductiva	969	4,12
TOTAL	23.505	100,00

Seis cultivos básicos se pueden establecer en Guareña:

- Regadío, con un 27,14% del total de la superficie municipal, se cultiva, arroz, huerta, cultivos herbáceas, paradera regada, viñedo y olivar
-Labor intensiva y extensiva con más del 26,24 % del término.
-Vid con el 8.08 %.
-Pastizal y matorral con el 13,49 %
-Superficie arbolada con el 3,67 %

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Ello da lugar a una agricultura muy equilibrada en base, en su mayoría, sobre terrenos feraces.

Algún dato más detallado puede verse en el Estudio de Impacto Ambiental

2.5. Localización

Se pretende con esta modificación de las NN.SS el incremento del suelo urbano para uso residencial en 5.926 m^2.

Esta modificación se realiza al suroreste del casco urbano, incorporando los terrenos al casco urbano del municipio.

Para hacer operativa la ejecución se constituye una unidad de ejecución UE-19 con una extensión definitiva de 5.926 m^2 para su incorporación al suelo urbano, y que se destinará a la consolidación del suelo residencial, según se refleja gráficamente en los planos correspondientes que se acompañan a esta modificación.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y CRITERIOS

Nos encontramos ante una parcela situada prácticamente en Suelo Urbano, a medias entre un Suelo Apto para Urbanizar y un Suelo No Urbanizable Protegido.

El núcleo urbano prácticamente ha absorbido a la parcela objeto de este estudio, y en un futuro la urbanización y construcción en la zona industrial del SAU 2 y su ampliación, hará que esta parcela quede en el interior del Suelo Urbano del Municipio. Además se conseguirá una mayor uniformidad en la Clasificación del Suelo, ya que actualmente existen de dos clases de suelos distintos en la misma parcela.

Se pretende segregar del Suelo Apto para Urbanizar 2 (SAU 2), una superficie de 3.035 m^2, pertenecientes a esta parcela, para convertirlos, con el resto de parcela perteneciente al Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), en Suelo Urbanizable, obteniendo una superficie de 5.926 m^2. La parcela resultare de SAU 2 tendrá una superficie de 47.241 m^2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Miguel Ángel Risco Chueca

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente modificación de las NNSS de Guareña pretende desarrollar la reclasificando del suelo de la parcela correspondiente a la SAU 2, y una recalificación de la zona correspondiente al SNUP.

La recalificación del Suelo No Urbanizable Protegido se puede llevar a cabo debido a que los terrenos han perdido los valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales de los que se dotó a este suelo, no son recogidos en los informes sectoriales que se adjuntan a esta memoria, por lo tanto, se entiende que estos valores ya no están presentes en este suelo.

Para ello se desarrollará la Unidad de Ejecución 19, la cual se incluirá en las Normas Subsidiarias.

La parcela objeto de este estudio donde se plante la modificación, presenta actualmente en la Normativa dos clases de suelos: Uno perteneciente al Suelo Apta para Urbanizar 2 (SAU 2) con una superficie de 3.035 m^2; y otra perteneciente a Suelo No Urbanizable Protegido, con una superficie de 2.891 m^2.

La propuesta pretende unificar la parte del Suelo Apto para Urbanizar (SAU 2) y la parte del Suelo No Urbanizable Protegido y cambiarlo a Suelo Urbanizable con carácter Residencial.

<u>Estructura del Suelo de la parcela.</u>

La parcela quiere ser divida en tres solares de igual superficie, cada una para un propietario distintos, que a su vez podrán ser divididas en dos, a petición del propietario correspondiente.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

4.1. Información Urbanística Guareña

4.1.1. Generalidades.-

GUAREÑA tiene una población según el padrón de 2004 de 7.330 habitantes.

Aunque tradicionalmente se ha concedido a Guareña un origen muy temprano, su nombre no aparece como tal hasta el siglo XIII, en un privilegio concedido por Alfonso X. En 1469 los Reyes Católicos la declararon exenta de la Orden de Santiago, a la que pertenecía. Más tarde pasó a depender del Condado de Medellín, siendo su señor el Duque de Santisteban. El matrimonio de la heredera de este con el Duque de Medinaceli, a fines del siglo XVIII, hizo pasar la villa a manos de aquella Casa Ducal. Se trataba de señorío jurisdiccional y no territorial, ya que el Duque no poseía tierra alguna en Guareña. Sin embargo, esto no significa que no hubiera en su extenso término propiedad nobiliaria.

4.1.2. Climatología.

El clima es de tipo mediterráneo subtropical, los inviernos suelen ser suaves y los veranos secos y calurosos.

La temperatura media anual es de 15,51ºC. De las temperaturas medias, la más alta corresponde a julio con 24,9ºC y la más baja a enero con 7,55ºC. La temperatura máxima media anual es de 22,34ºC, la más elevada corresponde a agosto con 33,3ºC.

La temperatura mínima media anual es de 8,68ºC, la más baja corresponde a enero con 2,4ºC.

La pluviometría media anual es de 477,5 mm. Los meses que superan los 40 mm son los comprendidos de noviembre a abril, estando los demás entre 20-40 mm, a excepción de Julio y Agosto que no superan los 10 mm.

El mes de máxima lluvia corresponde a diciembre con 65,9 mm, mientras que el mes de mínima lluvia corresponde a agosto con 5,4 mm. Como vemos hay una apreciable diferencia entre los meses de máxima y mínima lluvia.

4.1.3. Superficies.

El término municipal de Guareña tiene una extensión de 238,34 km^2, de los cuales 22.044 Has son de superficie agraria útil.

En la estructura de la propiedad de las tierras se aprecia la dicotomía latifundio-minifundio, donde la mitad de las explotaciones son menores de 5 Has y solo el 3 por cien de las mismas sobrepasan las 100 Has de extensión.

La superficie del suelo residencial de esta modificación es de 5.926 m^2.

4.1.4. Topografía.

El área de la parcela discurre paralela a la carretera BA-V-6042 a Cristina, y tiene una ligera pendiente descendente según se aleja de núcleo urbano, por lo que en gran parte de su longitud se

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz García

encuentra a un nivel superior que la carretera existente.

4.2. Estructura de la Propiedad del Suelo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19. GUAREÑA (BADAJOZ)						
Finca	Propietarios	Polígono	Parcela	Finca Registral	Sup. Registral	Sup. Real
1	- Miguel Ángel Padilla - Antonio Mora - Ignacio Gallego	41	23	06060A041000230000XD	6.008 m^2	5.926 m^2

5. CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

De conformidad con el artículo 74 de la LESOTEX y artículos 27,28,29 y 30 de su Reglamento el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas supone un auténtico límite a la potestad del planeamiento. Es por ello, que con esta modificación se cumplen dichos estándares, que se definen de la siguiente manera.

La edificabilidad total del sector es 0,55 m2/m2, por lo que teniendo la unidad una superficie bruta de 5.926 m^2, el techo potencialmente construible es de 3.259,30 m2/m2.

La reserva de suelo dotacional en sectores de uso residencial, será como mínimo del 35% de la superficie de aprovechamiento lucrativo, por lo que siendo la superficie de 3.259,30 m2, la reserva de suelo dotacional deberá ser como mínimo de 1.140,75 m2.

El 15% de la superficie de aprovechamiento lucrativo debe destinarse a zona verde, salvo que se obtenga una superficie mayor calculando la zona verde como el 10% de la superficie total de actuación, como ocurre en este caso, por lo que 592,60 m^2 se destinarán a zona verde. El 20% de la superficie de aprovechamiento lucrativo se destinará a equipamientos comunitarios, por lo que tendremos 651,86 m^2, lo que tenemos una superficie total dotacional de 1.244,46 m^2, superior al mínimo que marca la Ley del Suelo.

Según el art. 105.b del REPLANEX, en el caso de que en la modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, se destinará íntegramente a vivienda de protección pública.

Por último, se ha establecido 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable que tendrá el carácter de público, lo que implica para una edificabilidad de 3.259,30 m^2 un total de 16 plazas de aparcamiento. Estos aparcamientos se colocarán anexos al viario existente.

6. PROPUESTA ÚNICA.

La modificación propuesta es muy concreta, por ello no se establecen soluciones alternativas. La finalidad pretendida con acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Guareña se consigue con está única solución.

La parcela tiene acceso desde la carretera a Cristina (BA-V-6042).

Se trazarán los servicios básicos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica, que se necesiten.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Expósito

7. ESTRUCTURA PROPUESTA.

UE-19
Ficha creada

UE Nº 19 FICHA NUEVA		
Zona Actuación	5.926,00 m2	Estructural
Superficie Edificable (Aprov. Lucrativo)	3.259,30 m2 techo	Estructural
Superficie Residencial Protección Pública	4.053,20 m2	Estructural
Cesión Municipal (10% s/S.Edificable)	325,93 m2 techo	
Edificabilidad por parcela	0,80 m2t/m2s	
Dotación (20% s/SEdif)	651,86 m2	Estructural
Zona Verde (10% s/Zona Actuación)	592,60 m2	Estructural
Aparcamiento (0,5/100 m2 edif.)	16 plazas	Estructural
Aparcamiento (Parcela)	183,34 m2	Detallado
Viario.	445,00 m2	Detallado
Uso	Residencial SU-4	Estructural
Ordenación Detallada	Programa de Ejecución	Detallado
Gestión	Compensación	Detallado

La edificabilidad del sector es **0,55 m^2t/m^2s**, consideración de carácter estructural.

7.1. Zonificación. Usos Pormenorizados.

En esta unidad de ejecución, los 4.053,20 metros cuadrados de superficie residencial, destinada a vivienda de protección pública, se distribuirán en 4 parcelas, de la siguiente manera:

-Parcela 1 (Propietario 1): 1.215,96 m2

-Parcela 2 (Propietario 2): 1.215,96 m2

-Parcela 3 (Propietario 3): 1.215,96 m2

-Parcela 4 (Ayuntamiento): 405,32 m2

Además podemos encontrar otras 2 parcelas, de uso dotacional y zona verde, que complementan esta unidad de ejecución:

-Zona Dotacional: 651,86 m^2

-Zona Verde: 592,60 m2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
FDO.: Miguel Ángel Pino Expósito

7.2. Dotaciones.

Se establecen las siguientes dotaciones:

Zonas Verdes: ZV superficie 592,60 m^2, que se supone un 10% del total de la superficie de suelo, por ser mayor que el 15 % de la superficie potencialmente edificable.

Dotaciones: DOT superficie 651,86 m^2 que representa el 20% de la superficie potencialmente edificable

Su ubicación se concreta gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

7.3.- Red viaria

La red viaria tiene una extensión de 445 m^2 que representan el 7,51 % de la superficie total.

Se establece un vial, una sección en paralelo a la carretera Guareña-Cristina BA-056 donde se urbanizará un acerado de 1.5 m. de ancho, la cual discurrirá por todo el largo de la parcela.

7.4.- Aparcamientos.

Serán necesarios 16 plazas de aparcamientos para cumplir con el estándar de 1 aparcamiento por cada 200 m^2 de edificabilidad. Para ello se ha determinado una zona de aparcamiento en línea, paralela al acerado con las 16 plazas.

7.5.- Red de servicios urbanísticos.

La redes de servicio, tales como el abastecimiento de agua, el alcantarillado, la red telefónica, la red de energía eléctrica y el alumbrado público, llegan hasta el lindero de la parcela colindante, la cual se encuentra en el límite de suelo urbano

8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Existe una torre de línea de alta tensión, situada aproximadamente en el centro del lindero este.

9. PLAN DE ETAPAS

Se establece un plan de etapas que comprende una única fase.

Guareña, Julio 2010

Ignacio Muñoz Castillo. Arquitecto
Col COADE nº 546755

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Loriana

II.ANEXOS

- FICHA URBANÍSTICA
- ESTUDIO ECONÓMICO
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. (Tomo II)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ortiz Serrano

ficha urbanística

FICHA URBANISTICA

FICHA PLANEAMIENTO

SECTOR SUELO URBANIZABLE	
Unidad de Actuación en Suelo Urbanizable	SAU-19
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	5.926,00 m²
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	0.70 m²t/m²s
Aprovechamiento edificable total	3.259,30 m² t.
Densidad máxima de viviendas	35 Viv./Ha.
Número máximo de viviendas	21
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie de viales	445,00 m²
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde	592,60 m²
Institucional y Equipamientos Públicos	651,86 m²
% Bruto de cesión (m² sup. Cesión/m² sup. Bruta)	28,51% %
GESTION:	
Instrumento de Desarrollo:	Programa de Ejecución
Sistema de Actuación recomendado:	Compensación
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:	
TABLA DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Delimitación perimetral de la UA	La definida en el plano de ordenación detallada
Usos pormenorizados	Art.18.10 de las NN.SS. De Guareña
Definición	Art.18.1 de las NN.SS. De Guareña
Alineaciones y rasantes	Art.18.3 de las NN.SS. De Guareña
Retranqueos	Art.18.3 de las NN.SS. De Guareña
Parcela mínima	Art.18.2 de las NN.SS. De Guareña
Frente mínimo	Art.18.2 de las NN.SS. De Guareña
Frente máximo	Art.18.2 de las NN.SS. De Guareña
Superficie ocupación máxima	Art.18.4 de las NN.SS. De Guareña
Alturas	Art.18.5 de las NN.SS. De Guareña
Volumen edificable	Art.18.5 de las NN.SS. De Guareña
Viarios	Resto de viarios planteados en la ordenación que no sean de carácter estructural fijados en el plano de ordenación detallada
Reserva de plazas de aparcamiento	Es ordenación detallada la localización de las reservas de plazas de aparcamiento
TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clasificación de suelo	Suelo Urbanizable con ordenación detallada incorporada
Perímetro del sector y Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural
Usos globales	Residencial
Aprovechamiento medio	0,55 m²t/m²s
Aprovechamiento edificable total	3.259,30 m² t.
Densidad de viviendas	35 Viv./Ha
Nº máximo de viviendas	21
Cesión Municipal	325,93 m² t.
Dotaciones públicas	
Espacios libres de dominio y uso público. Zona Verde	592,6 m²
Equipamientos públicos	651,86 m²
Reserva de vivienda sujetas a régimen de protección pública	100 %
Reserva de plazas de aparcamiento	Nº plazas totales: 32 Nº plazas públicas: 16
Edificabilidad por parcela	0,80 m²t/m²s

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

FDO.: MIGUEL ANGEL RUIZ CARDELO

- ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio económico se realiza valorando separadamente los costes de la explanación y pavimentación y el establecimiento de los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, canalizaciones telefónicas y jardinería.

1º. Explanación y pavimentación.-

La urbanización comprende el afirmado y pavimentación de las vías de circulación, acerados y aparcamientos, incluyéndose los trabajos siguientes:

-Desbroce y limpieza superficial del terreno por medios mecánicos

-Excavación de tierra en caja de ensanche de plataforma, con profundidad <0,50 m.

-Excavación en zanja en tierra, para instalaciones.

-Demolición y levantado de pavimento de hormigón en masa de 15/25 cm. de espesor

Total... 728,78 €

2º.- Alcantarillado.-

El estudio del costo del servicio de alcantarillado incluye los siguientes trabajos.-

-Conducciones de polipropileno enterradas en zanjas.

-Imbornal sifónico prefabricado de hormigón armado, para recogida de aguas pluviales.

-Imbornal sifónico prefabricado de hormigón armado, para recogida de aguas pluviales.

-Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general municipal.

Total... 18.614,31 €

3º.- Abastecimiento de agua.-

El abastecimiento de agua estará integrado por los siguientes trabajos:

-Acometidas de agua potable realizada con tubería de polietileno de baja densidad de 32 mm.

-Conducciones de agua de polietileno alta densidad PE100.

-Arquetas para alojamiento de válvulas en conducciones de agua.

Total... 9.740,31 €

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Barrera

estudio económico

4º.- Energía eléctrica.-

El coste de la instalación de la red de energía eléctrica que se prevé en este planeamiento, es el siguiente, incluyéndose las siguientes partidas.

-Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Compañía.

-Arquetas para canalización eléctrica fabricada en polipropileno reforzado

Total... 2.630,82 €

5º.- Alumbrado Público.-

Los costes de la instalación del alumbrado público se cifran de este modo:

-Línea de alimentación para alumbrado público formada.

-Arquetas para alumbrado público fabricada en polipropileno reforzado.

Total... 6.550,20 €

6.- Canalización telefónica.-

Las cifras que alcanzan la instalación de los conductos para el alojamiento de la red telefónica en el territorio de este planeamiento, son las siguientes.

-Canalización telefónica en zanja bajo acera.

-Arquetas tipo m. prefabricada.

-Arqueta tipo HF-III prefabricada.

-Basamento para apoyo de armario de distribución.

Total... 12.750,74 €

7.- Red Viaria

Los costes de la construcción de la red viaria se basan en:

-Zahorra artificial en la base

-Capa de rodadura S-12 en la calzada

-Solera de hormigón HM-20

-Bordillo Hormigón Monocapa

-Pavimento terrazo c/botones

-Pavimento continuo hormigón impreso

Total... 5.168,86 €

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

estudio económico

7- Resumen General.-

El resumen de los costes de la urbanización es el siguiente:

Explanación y pavimentación.....2.728,28 €

Alcantarillado.....18.614,31 €

Abastecimiento de agua.....9.740,31 €

Energía eléctrica.....2.630,82 €

Alumbrado público.....6.550,20 €

Canalizaciones telefónicas.....12.750,74 €

Red Viaria.....5.168,86 €

TOTAL.....58.183,52 €

En estos precios están incluidos los gastos de Administración, beneficio industrial e IVA.

La valoración económica de las obras de urbanización asciende a un total de CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

Guareña, Julio 2010

Ignacio Muñoz Castillo. Arquitecto
Col COADE nº 546755

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISM
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadur
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

III.PLANOS

-Planos de Información

Plano 01 Situación. ..... E: 1: 2.000
Plano 02 Emplazamiento. ..... E: 1: 1.000
Plano 03 Parcelario ..... E: 1: 1.000
Plano 04 Planeamiento según NN.SS..... E: 1: 2.500
Plano 05 Planeamiento Modificado ..... E: 1: 2.500
Plano 06 Unidades de Ejecución Actuales. ..... E: 1: 2.500
Plano 07 Unidades de Ejecución Propuestas. ..... E: 1: 2.500
Plano 08 Unidad de Ejecución 19 ..... E: 1: 1.000
Plano 09 Topográfico ..... E: 1: 1.000

-Planos de Ordenación

Plano 10 Zonificación propuesta. ..... E: 1: 500
Plano 11 Alineaciones y Rasantes. ..... E: 1: 500
Plano 12 Red de electricidad. ..... E: 1: 500
Plano 13 Red de abastecimiento. ..... E: 1: 500
Plano 14 Red de alcantarillado ..... E: 1: 500
Plano 15 Red de alumbrado. ..... E: 1: 500
Plano 16 Red viaria. ..... E: 1: 500
Plano 17 Perfiles transversales..... E: 1:1.000

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Corrales

10 ABR 2012