DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente modificación puntual de normas subsidiarias, fue aprobada provisionalmente por el Pleno de esta Corporación, en sesiçon de 28 de diciembre de 2000.

Galisteo, 2 de enero de 2001

EL SECRETARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS MM
DE GALISTEO.
MODIFICACIÓN 00-01
REUBICACIÓN DE ZONA VERDE Y AMPLIACIÓN
DE SUELO URBANO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

JUNTA DE EXTREMADURA
El Consejo de Gobierno acordó
aprobar definitivamente este documento
en la sesión de
20 NOV. 2001
El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Matías Martínez Pereda Soto

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE GALISTEO.

MODIFICACIÓN 00-01
REUBICACIÓN DE ZONA VERDE Y AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención de proceder a la reubicación de una zona de terrenos de Alagón del Caudillo, calificados según las NN.SS.MM Galisteo como **Zona Verde,** en otra calificada como Suelo No Urbanizable, mediante una ampliación de Suelo Urbano, esta antigua zona verde se ordenará (manteniendo una zona de encinar de 2000 m^2 aproximadamente por indicación de Medio Ambiente) reflejando los usos actuales existentes y en fase de consolidación, es decir el residencial e industrial.
También se ordenará la zona del polígono industrial, refundiendo en la normativa el proyecto del polígono industrial de Alagón, que es ya una realidad física, y que a tales efectos realizó la Junta de Extremadura.
Este documento ha sido redactado por los arquitectos Jose Luis Galindo Rubio, Arquitecto colegiado del C.O.A.D.E. nº 307343 y Julián Burgos Ibáñez colegiado del C.O.A.D.E. nº 350.044
La presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM de Galisteo se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Galisteo (Cáceres).
Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el Técnico Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alagón.
A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Galisteo aprobadas definitivamente el 14 de Septiembre de 1993, sobre los cuales se han efectuado las modificiones correspondientes.

2. ANTECEDENTES

La modificación no pretende más que la reubicación de la Zona Verde existente en la parte Norte del municipio, para dar respuesta a una realidad evidente, permitida desde el Ayuntamiento, que es la utilización de los mismos como uso residencial, lo que ha originado una parcelación en manzanas rectangulares típica de este uso, no en vano y hasta la fecha de hoy ya se han realizado varias promociones de viviendas, concretamente 5 viviendas sociales promovidas por la Junta de Extremadura, 21 V.P.O. en dos manzanas de 14 y 7 viviendas respectivamente, tres viviendas unifamiliares, y se han adquirido terrenos por parte de Urviexsa para edificar 15 VPO de Régimen Especial en la zona, de las que se están ya construyendo 8. (Ver plano I-2, I-3 y fotografías de la zona.)

Así pues se propone la ampliación del Suelo Urbano necesario para reubicar la zona verde que existía según las NN.SS.MM., más la que se origina como consecuencia del incremento de edificabilidad derivado de la recalificación del terreno como uso residencial e industrial.
La zona elegida para la ampliación es propiedad Municipal al igual que lo era la modificada, y colindante con la zona afectada, lo que facilitará en gran medida la tramitación de esta modificación frente a las posibles alegaciones de particulares durante la misma. Además hay que reseñar que se mantiene una zona verde original de unos 2.000 m^2 que albergan un encinar.
A su vez hay que hacer constar la necesidad de reflejar en la normativa las obras de urbanización (pavimentación, acerado, abastecimiento de agua y luz y saneamiento) y parcelación ya ejecutadas, llevadas a cabo por la **Junta de Extremadura,** del Polígono Industrial de Alagón que difieren en gran medida de la zonificación establecida por las vigentes NN.SS.MM. de Galisteo.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se plantea esta Modificación como consecuencia de la intención municipal de proceder a ordenar una situación contraria a normativa por el hecho de haberse incorporado al proceso edificatorio gran parte de los terrenos destinados a **Zona Verde,** y que así figuran calificados en las NN.SS.MM. de Galisteo.
Es evidente que a falta de terrenos lo suficientemente amplios y cercanos a la zona afectada, dentro de la actual delimitación de suelo urbano, se plantea una ampliación del mismo por los terrenos colindantes de propiedad municipal, concretamente las parcelas incluidas en el polígono de rústica nº 4 y con número desde la 5052 hasta 5069, lo suficientemente extensos, 56.699 m^2, como para acoger tanto la superficie de zona verde existente, como los espacios necesarios para las dotaciones correspondientes al aumento de edificabilidad motivado por la recalificación del terreno como uso residencial e industrial. (ver planos)
Según el anexo al Reglamento de Planeamiento, las reservas de suelo necesarias tanto en uso residencial como en industrial se pueden resumir de la siguiente manera.

1. **En suelo residencial.**

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público. (jardines, áreas de juego)
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos
- Red de itinerarios peatonales.

2. **En suelo industrial.**

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público. (jardines)
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos

Tras medición (sobre los planos de las NN.SS.MM. correspondientes a los usos pormenorizados) de las parcelas calificadas como Zona Verde que se pretenden modificar se han obtenido las siguientes superficies.

aprobada provisionalmente por el Pleno de esta Corporación, en sesión de 28 de diciembre de
Galisteo, 2 de
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO
SECRETARIA
GALISTEO (Cáceres)

▪ Parcela 1	3.920 m^2
▪ Parcela 2	21.100m^2
▪ Parcela 3	18.440m^2
Total	**43.460m^2**

De estos 43.460 m^2 se mantienen 2000 m^2 destinados a encinar, por indicación de Medio Ambiente.
La modificación pretende la recalificación de la zona verde como suelo urbano de uso industrial y residencial, dando así una solución a la realidad existente.

▪ **Suelo residencial.**
Esta nueva ordenación, propone la creación de 10 nuevas manzanas de uso residencial, cuya forma y distribución figura en los planos adjuntos. Plano I-2

▪ Manzana M1	3289 m^2
▪ Manzana M2	3835 m^2
▪ Manzana M3	2100 m^2
▪ Manzana M4	2100 m^2
▪ Manzana M5	1890 m^2
▪ Manzana M6	2310 m^2
▪ Manzana M7	1575 m^2
▪ Manzana M8	2001 m^2
▪ Manzana M9	2570 m^2
▪ Manzana M10	1560 m^2
Total	23.230 m^2

Según las NN.SS.MM. se establece para el uso residencial una parcela mínima de 100m^2, con frente mínimo de 6 metros y fondo mínimo de 10 metros, teniendo en cuenta estos parámetros el número de parcelas resultante sería de **232.30** lo que equivale a decir que el número probable de nuevas viviendas podría ascender a **232**.
Según el articulo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial serán:

Para la unidad elemental de vivienda unifamiliar.

Denominación	m^2	viviendas	total
▪ Jardines	15 m^2 / vivienda	232	3480 m^2
▪ Areas de juego	3 m^2 / vivienda	232	696 m^2
▪ Centros docentes	10 m^2 / vivienda	232	2320 m^2
▪ Servicio de I.S.	2 m^2 / vivienda	232	464 m^2
TOTAL			6960 m^2

En cuanto a la reserva de aparcamientos se establece una plaza por cada 100 m^2 de edificación, por lo que en nuestro caso tendremos:

232 viviendas x 150 m^2 construidos / vivienda = 34.800 m^2
34.800 / 100 = 348 plazas de las que el 50%, 174 se refieren al número de plazas correspondientes a viviendas y el resto se dispondrá aneja a la red viaria, ya que la que se plantea puede asumir con facilidad dicho número.
No obstante la reserva de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie total ordenada por lo que esto equivale a:
Superficie total ordenada.

(34 x 94) + (395 x 85) + (16 x 85) + (90 x 54)

3.196 + 33.575 + 1.360 + 4.760 = 42.891

10 % de 42.891 = **4289 m^2 > 4176 m^2 (3480+696)**

En resumen se necesitará ampliar el suelo urbano en lo que se refiere al uso residencial en.

4289 + 2320 + 464 = **7073 m^2**

La intención del Ayuntamiento de Alagón es prescindir de la dotación de terrenos correspondiente a centros docentes y de interés social, por estar el municipio sobradamente equipados en ese sentido, y destinarlos completamente a espacios libres de dominio y uso público.

...Normas Subsidiarias, fue aprobada pl...
...sionalmente por el Pleno de esta Corporación, en ses...
...de 28 de diciembre de 2000.
Galisteo, 2 de enero...
EL SECRETARIO
SECRETARIA
GALISTEO (Cáce...

- **Suelo industrial**

Esta nueva ordenación, propone la incorporación a la normativa del proyecto elaborado por ***Polígonos de Extremadura*** de la Junta de Extremadura.
Dicha incorporación ha sido literal teniendo en cuenta las manzanas y viarios establecidos en el mismo.

Según las NN.SS.MM. se establece para el uso industrial una parcela mínima de 500m^2, con frente mínimo de 15 metros y fondo mínimo de 20 metros.

Según el articulo 11 del anexo al Reglamento de Planeamiento los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial serán:

- Reserva del 10% de la superficie nueva total ordenada que se añade a la existente para espacios libres de dominio y uso público.

(210 x 30) + (30 x 110) + (41 x 30) = 10.830 m^2

10% de 10.380 = **1.038 m^2**

- Reserva del 4% de la superficie nueva total ordenada que se añade a la existente para espacios dotacionales deportivos, comercial, social, etc.

4% de 10.380 = **433.2 m^2**

Los aparcamientos se suponen justificados tanto en el Proyecto de Urbanización aprobado como la posibilidad de ubicarlos en las redes viarias existentes.

En resumen se necesitará ampliar el suelo urbano en lo que se refiere al uso industrial en.

1.038 + 432 = **1470 m^2**

La intención del Ayuntamiento de Alagón es prescindir de la dotación de terrenos correspondiente a usos deportivos, comercial, social, por estar el municipio sobradamente equipados en ese sentido, y destinarlos completamente a espacios libres de dominio y uso público.

Por lo tanto la ampliación de suelo urbano destinado reserva dotacional debería ser como mínimo de:

43.460m^2 (existentes) de los que se mantienen 2000 m^2 + **7073 m^2** (suelo residencial) + **1470 m^2** (suelo industrial) = **52.003 m^2**

La superficie en realidad ampliada es de **56.699 m^2** que con los 2000 m^2 mantenidos hacen un total de **58.699 m^2**, de los que **50.699 m^2** están calificados como zonas verdes y el resto, es decir **8.000 m^2**, como espacios libres de dominio y uso público.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Se aplicarán las mismas que las establecidas en las vigentes NN.SS.MM. de Galisteo, tanto para el uso residencial, **RESIDENCIAL de ENSANCHE** como para el uso industrial, **TOLERANCIA INDUSTRIAL**, así como para la nueva **ZONA VERDE** originada.

Conforme El Promotor

AYUNTAMIENTO DE GALISTEO ALCALDE

Los técnicos redactores

Fdo. José Luis Galindo Rubio

Fdo. Julián Burgos Ibáñez

Plasencia (Cáceres) - Diciembre de 2000

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente modificación puntual de normas subsidiarias, ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno de esta Corporación, en Sesión de 28 de diciembre de 2000.

Galisteo, 2 de enero de 2001.
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE GALISTEO