# ANEXO II NNSS 1/2013

## A) Características esenciales de la nueva ordenación.

Como se define en la documentación relativa a la presente modificación no se modifican las ordenanzas vigentes, se asumen íntegramente y serán de aplicación en todo el polígono.

Las ordenanzas reguladoras serán pues las siguientes:

1.-ORDENANZA INDUSTRIAL EN POLIGONO (IND)

1.1.- Definición.

Industria de pequeño y medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus características no tolerables, de acuerdo con el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.

Su localización se propone dentro del polígono industrial previsto en la presente modificación de las NN.SS:MM.

1.2-Condiciones de parcela

A.- Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m2, Para promociones conjuntas la parcela mínima podrá reducirse a 250 m2 mediante la redacción de un Estudio de Detalle

B.- Frente mínimo: Será de 10 metros.

C.- Frente máximo: No se fija, no obstante, no se permiten frentes continuos de naves adosadas superiores a diez naves ni 100 metros. Los frentes mayores a estas magnitudes habrán de fraccionarse, dejando en estos casos una separación mínima entre las fachadas laterales de las naves externas o de esquina de 6 metros.

1.3.-Condiciones de volumen.

A.- Alineación: Las reflejadas en los planos de Ordenación. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela.

B.- Retranqueos respecto de la alineación exterior: El retranqueo mínimo de fachada a la alineación exterior será de 5 metros. Este retranqueo podrá reducirse siempre que al menos haya un espacio el frente de la fachada, de al menos, 5 metros de ancho para paso, estancias de camiones y para operaciones de carga y descarga, sin que incida en los carriles de circulación rodada.

Cuando al retranquearse una edificación se dejen medianería vista existe la obligación por parte del propietario que se retranquea de tratar dicha medianería con el mismo tratamiento de una fachada.

C.- Retranqueos respecto de los linderos laterales: Serán de 3 metros. No obstante, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

1.-Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.

2.- Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario. En cuyo caso se redactara un Estudio de Detalle para el conjunto de la promoción

3.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.- Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 metros.

Cuando no se deje retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.

D.- Fondo edificable máximo: No se fija.

E.- Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 60% de la superficie de la parcela.

F.- Superficie máxima edificable: Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,60 m2/m2 sobre parcela neta.

G.- Altura de la edificación: La altura máxima será de 9 m. medidos de acuerdo con el criterio del Art.115, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial. El máximo número de plantas será de dos, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

D.- Otras condiciones: Se admite, para promociones de proyecto unitario de minipolígonos, agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo y condiciones de volumen describe en el presente artículo. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará los 0,6 m2/m2, ni el número máximo de naves el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de parcela mínima aplicable.

1.4.- Tolerancia de usos.

A.- Uso principal.

- Industrial: Permitido en todas sus categorías. Se debe garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m2 construidos, resolviéndose un mínimo del 50% de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En los espacios de retranqueo se permitirán los siguientes usos: Ajardinamiento, aparcamiento, carga y descarga, paso de vehículos, instalaciones y construcciones auxiliares con una superficie inferior a 50 m2.

B.- Usos complementarios.

-Uso residencial: Permitido en su categoría 1ª, como máximo una vivienda para uso del vigilante, excluyéndose la planta bajo rasante para usos vivideros.



-Uso aparcamiento: Permitido.

-Uso de servicios: Permitido.

-Uso dotacional: Permitido.

-Uso agropecuario: Permitido.

C.- Usos prohibidos.

-Resto de usos.

2.- CONDICIONES DE DESARROLLO: FICHAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- Unidad de actuación UA-I. 1.1

| **UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I.1.1** | |
|---|---|
| **USO GLOBAL** | **INDUSTRIAL** |
| **SUPERFICIE TOTAL (m2)** | **165.321,57** |
| **EDIFICABILIDAD (m2t/m2)** | **0,38** |
| **EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)** | **62.413,32** |
| **CESIONES PARA DOTACIONES** | |
| Superficie zonas verdes (m2) | 16.836,96 |
| Superficie equipamientos (m2) | 8.380,22 |
| **TOTAL DOTACIONES** | **25.217,18** |
| **OTRAS CESIONES:** En cumplimiento del art. 30.2 de la LESOTEX se cederán al Ayuntamiento además de las cesiones para equipamientos:<br>• La superficie total de viales que no estén ya cedidos<br>• La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del Sector que corresponde a la Administración. | |
| **PLAZAS APARCAMIENTOS PÚBLICOS** | **434** |
| **PLAZAS APARCAMIENTOS ADAPTADOS** | **11** |
| **ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ordenanza "Industrial en polígono"** | |
| **SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar en la consulta de viabilidad** | |

| OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES |
|---|

**Planeamiento de desarrollo:**

Se propone que para el toda el área se redacte un **Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo.** Donde se obtengan las dotaciones de cesión obligatoria y gratuita establecidas en la presente modificación, y se completen y mejoren todos los servicios actualmente existentes además de estudiar globalmente las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y distribución eléctrica y proponer las actuaciones necesarias para dotar al Polígono de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras, también debe incluirse la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales. En cuanto al trazado del tendido eléctrico deberá prever el enterramiento o el desplazamiento de las redes áreas de media y alta tensión fuera del suelo urbano, así como la instalación de nuevos centros de transformación para hacer frente a las nuevas demandas de suministro. El Plan Especial de Reforma Interior que será el que deba determinar otras Unidades de Actuación necesarias y convenientes que permitan abordar adecuadamente las distintas actuaciones a realizar.

**Otras Condiciones:**

- No deberá afectarse terrenos incluidos en el LIC Ríos Alagón y Jerte
- Todas la acometidas de agua sucia deberán evacuarse a un único punto para su depuración previa al vertido a cauce público o terreno.
- En los trabajos de paisajismo y jardinería se utilizarán especias autóctonas.
- Con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización o edificación deberá realizarse una prospección arqueológica intensiva por técnicos especializados y emitir un informe para la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

## 2.2- Unidad de Actuación UA-I 1.2

| UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I.1.2 | | |
|---|---|---|
| **USO GLOBAL** | **INDUSTRIAL** | |
| **SUPERFICIE TOTAL (m2)** | **150.346,65** | |
| **EDIFICABILIDAD (m2t/m2)** | **0,36** | |
| **EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)** | **53.729,31** | |
| **CESIONES PARA DOTACIONES** | | |
| Superficie zonas verdes (m2) | 19.966,65 | |
| Superficie equipamientos (m2) | 3.47,71 | |
| | **TOTAL DOTACIONES** | **23.414,36** |
| **OTRAS CESIONES:** En cumplimiento del art. 30.2 de la LESOTEX se cederán al Ayuntamiento además de las cesiones para equipamientos:<br>• La superficie total de viales que no estén ya cedidos<br>• La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del Sector que corresponde a la Administración. | | |
| **PLAZAS APARCAMIENTOS PÚBLICOS** | **320** | |
| **PLAZAS APARCAMIENTOS ADAPTADOS** | **16** | |
| **ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ordenanza "Industrial en polígono"** | | |
| **SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar en la consulta de viabilidad** | | |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES**

**Planeamiento de desarrollo:**
Se propone que para el toda el área se redacte un **Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo**. Donde se obtengan las dotaciones de cesión obligatoria y gratuita establecidas en la presente modificación, y se completen y mejoren todos los servicios actualmente existentes además de estudiar globalmente las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y distribución eléctrica y proponer las actuaciones necesarias para dotar al Polígono de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras, también debe incluirse la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales. En cuanto al trazado del tendido eléctrico deberá prever el enterramiento o el desplazamiento de las redes áreas de media y alta tensión fuera del suelo urbano, así como la instalación de nuevos centros de transformación para hacer frente a las nuevas demandas de suministro. El Plan Especial de Reforma Interior que será el que deba determinar otras Unidades de Actuación necesarias y convenientes que permitan abordar adecuadamente las distintas actuaciones a realizar.

**Otras Condiciones:**

- No deberá afectarse terrenos incluidos en el LIC Ríos Alagón y Jerte
- Todas la acometidas de agua sucia deberán evacuarse a un único punto para su depuración previa al vertido a cauce público o terreno.
- En los trabajos de paisajismo y jardinería se utilizarán especias autóctonas.
- Con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización o edificación deberá realizarse una prospección arqueológica intensiva por técnicos especializados y emitir un informe para la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

## B) ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actual modificación presenta unas **nulas implicaciones ambientales** ya que los aspectos modificativos sobre las anteriores NNSS son básicamente las de dividir la unidad de actuación UAI-1 en dos unidades UAI-1.1. y UAI-1.2. sin modificaciones significativas a fin de poder ofrecer un tamaño más operativo a las actuales posibilidades y necesidades del polígono industrial municipal de Galisteo.

Por ello sólo se modifican aspectos relacionados con la gestión del suelo proponiendo unidad de desarrollo de menos superficie para hacerlas más fácilmente desarrollables, sin que cambie ninguna otra característica del planeamiento anterior, que ya fue aprobado teniéndose en cuenta todas las implicaciones ambientales.

Como factor positivo podría incluso considerarse que la edificabilidad disminuye ligeramente con la modificación actual pasando de 0,37 a 0,357369.

Por otro lado la presente modificación también respeta todas las instalaciones actuales del polígono incluidas las balsas construidas con anterioridad, tal y como ya fueron incluidas en la modificación 2/2007 actualmente en vigor (M-13), clasificándose dicho polígono industrial como Suelo Urbano No el Consolidado con ordenación detallada completa.

Cecilia Alfageme Vicente

Arquitecta.