Documento de Modificación Puntual

Normas Subsidiarias de Galisteo (Cáceres)

Modificación Puntual 1/2013

OBJETO._ Creación de dos unidades de actuación y reajuste de viario.

ÁMBITO._ Polígono Industrial de Galisteo

PROMOTOR._ Miguel Sánchez-Ocaña y otros

REDACTORA._ Cecilia Alfageme Vicente, arquitecta

Mayo de 2013

29 ABR 2016

CONTENIDO

MEMORIA----------

1. - MEMORIA INFORMATIVA. MOTIVACIÓN Y OBJETIVOS.

1.1.- Órgano promotor.

1.2.- Encuadre geográfico y situación del ámbito objeto de la Modificación.

1.2.1.- Galisteo

1.2.2.- Polígono Industrial

1.3.- Planeamiento general vigente y antecedentes

1.4.- Estructura catastral

1.4.1.- La estructura parcelaria según catastro de rústica

1.4.2.- La nueva parcelación

1.5.- Ordenación del polígono según planeamiento vigente

1.5.1.- Esquema general. Usos y edificabilidad

1.5.2.- Ordenanzas reguladoras

1.5.3.- Condiciones de desarrollo

1.6.- Objeto de la propuesta

1.7.- Motivación de la Modificación Puntual

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1.- Ordenación del Polígono según la presente Modificación

2.1.1.- Esquema general. Usos y edificabilidad.

2.1.2.- Ordenanzas reguladoras

2.2.- Condiciones de desarrollo. Fichas de de Planeamiento

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX Y DEL RPLANEX

3.1.- Justificación artículos 78.3 y 80.5 LSOTEX

3.1.1.- Justificación artículo 78.3 LSOTEX

3.1.2.- Justificación artículo 80.5 LSOTEX

3.2.- Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales

4.- CONCLUSIONES

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA ----------

Normativa

Planos

29 ABR 2016

1.- MEMORIA INFORMATIVA. MOTIVACIÓN Y OBJETIVOS.

1. 1. ÓRGANO PROMOTOR

Esta modificación de planeamiento ha sido promovida por D. Miguel Sánchez Ocaña y otros en calidad de propietarios de los terrenos integrados en el polígono industrial y que se ven afectados por la presente Modificación.

1. 2. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SITUACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1. -GALISTEO

La Villa de Galisteo está situada al suroeste de Plasencia, en la confluencia de los ríos Jerte y Alagón. Dista de la capital de la provincia 90 Km, tiene una extensión de 80,79 km2, tiene una altitud de 304 metros sobre el nivel del mar y sus coordenadas son 39º58´40´´N y 6º16´4´´O.

La localidad cacereña se inscribe dentro de la comarca del Valle del Alagón, emplazada al noroeste de la provincia de Cáceres, limitando al norte con la Sierra de Gata y la Hurdes; al este con los Valles del Ambroz y del Jerte; al oeste con Portugal; y al sur con la penillanura cacereña.

El principal núcleo de población, Galisteo, se encuentra en una meseta que domina la vega del rió Jerte, que discurre al oeste del núcleo urbano. Continuando por la carretera Ex-108 que lo une a Plasencia por el Este y a Coria por el Oeste y a unos 6 Km en dirección Coria se encentra el otro núcleo importante del municipio la entidad local menor de Alagón (antiguo poblado de colonización), que forma una unidad con el núcleo del Rincón, ademas existe alguna población diseminada por el término que no llegan a tener la categorial de núcleos de Población: El Borbollón, Sartalejo de Arriba, Sartalejo de Abajo,

29 ABR 2016

Jarilla del Sur, Avarientos, Viñuelas de Arriba, Viñuelas del Medio, Viñuelas de Abajo y Fuente del Sapo.

1.2.2.- Polígono industrial

El polígono industrial se sitúa al noroeste del casco urbano, separado del mismo por el cauce del Rio Jerte. Se encuentra atravesado por la carretera autonómica EX-108 y limita al norte con la autovía EX A1, de reciente construcción.

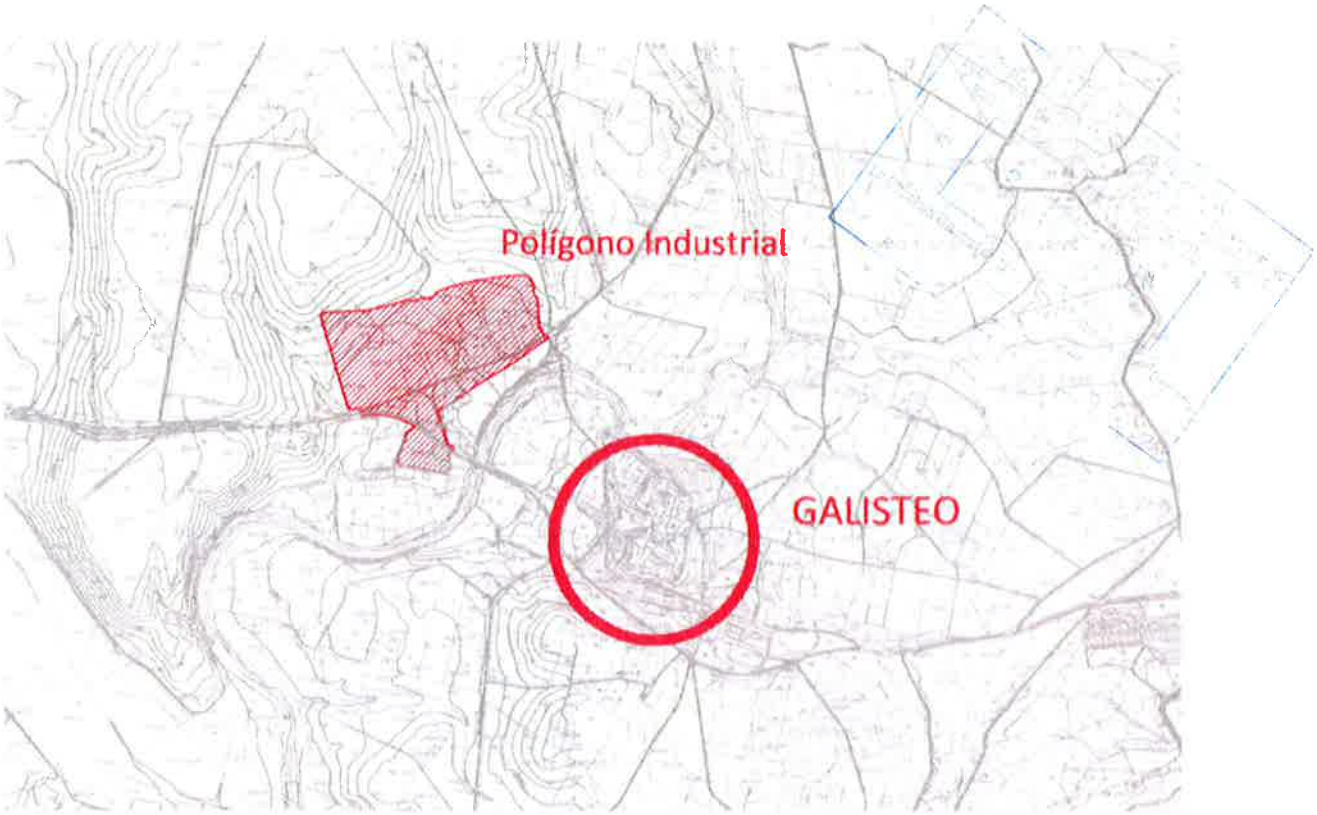
Comprende los polígonos 1, 7 y 4, del Plano Catastral de Rústica. Únicamente la parcela 18 del Polígono 7 se incluye completa en el área objeto de estudio. El resto de parcelas aportan parte de su superficie.

Las coordenadas, tomadas aproximadamente en el centro de zona de actuación son las siguientes:

COORDENADAS
UTM
x = 732632
y = 4429583
GEOGRÁFICAS
Lat: 39º 59' 1,44''
Long: 6º 16' 32,3''

Los gráficos siguientes recogen, respectivamente, la situación del polígono sobre base topográfica, en la que no aparece grafiada la autovía EX A1 debido a la antigüedad del vuelo, y la situación sobre ortofoto, en la que ya aparece la citada autovía.

29 ABR 2016



Arriba, situación del polígono industrial respecto de Galisteo, sobre vuelo topográfico.



Situación del polígono industrial sobre ortofoto

29 ABR 2016

1. 3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y ANTECEDENTES.

En la actualidad el municipio de Galisteo dispone de Normas Subsidiarias Municipales, que se redactaron como revisión de otras anteriores redactadas en 1981, y que fueron publicadas en el D.O.E. nº 46 de 16 de abril de 1994. Este planeamiento recoge para Galisteo y Alagón las determinaciones establecidas en el art. 92 del anterior Reglamento de Planeamiento. Se concretan las correspondientes delimitaciones de suelo urbano, las alineaciones y rasantes, la asignación de usos pormenorizados, y, en particular para Galisteo, se incluye un catalogo de edificios y monumentos a proteger. Se regula asimismo el suelo no urbanizable diferenciando varias categorías. Todo ello sobre cartografía a escala 1:1000 y 1: 5000. Se incluyen igualmente las Normas Urbanísticas donde se regulan las condiciones de uso y aprovechamiento para las distintas clases se suelo según lo establecido en el art. 40 del citado Reglamento.

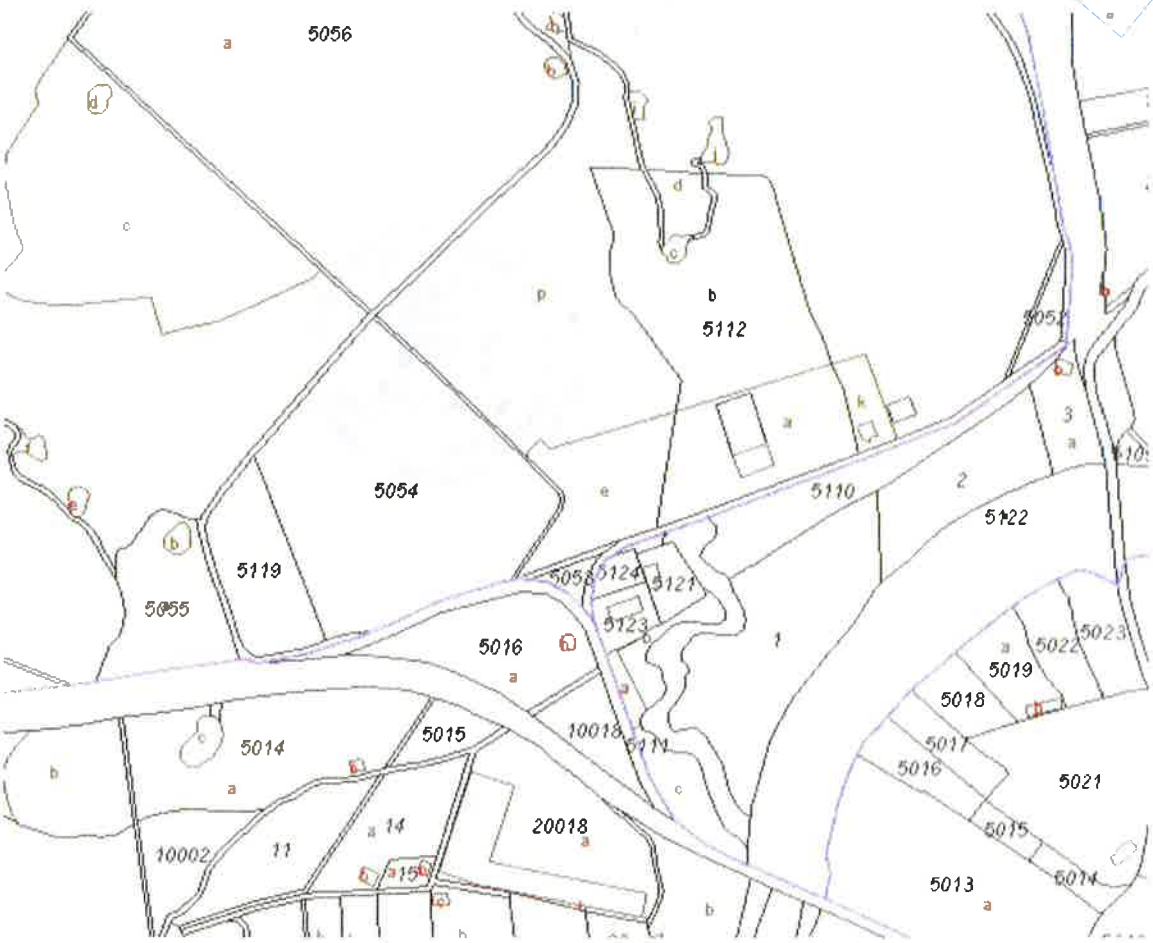
Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual se Calificaron como Suelo No Urbanizable de Regadío. Sin embargo, ya en el momento de aprobación de las NNSS vigentes se evidenció un desajuste entre la normativa recién aprobada y la realidad física de estos terrenos, puesto que durante los trabajos de redacción se habían ido implantando progresivamente usos de naturaleza productiva ajenos a la calificación que finalmente les otorgó la normativa.

Todo ello motivó que en el año 2007 el Ayuntamiento de Galisteo decidiera promover una Modificación Puntual (Modificación 2/2007: Consistente en la Ampliación de Suelo Urbano para Uso Industrial) cuyo objeto fue la reclasificación del suelo sito al Noreste del casco urbano, al otro lado del río Jerte, donde se habían implantado y consolidado los usos productivos mencionados. De esta manera, una vez aprobada definitivamente esta Modificación (denominada M-13 según la nomenclatura correlativa del SIGCAT) el 26 de junio de 2008 y publicada el 3 de noviembre del mismo año, quedó configurado el Polígono Industrial de Galisteo, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada completa.

29 NOV 2016

1. 4. ESTRUCTURA CATASTRAL

1.4.1.- La estructura parcelaria según catastro de rústica.



Plano catastral de rústica correspondiente a la zona del polígono industrial

La zona objeto de estudio comprende los polígonos 1, 7 y 4, del Plano Catastral de Rústica de los cuales ocupa las parcelas:

- Polígono 1:
  - o Parcela 5094
  - o Parcela 5095
- Polígono 7:

29 ABR 2016

- o Parcela 18 completa
- o Parcela 5067
- o Parcela 5012

• Polígono 4:

- o Parcela 5048
- o Parcela 5051
- o Parcela 5052
- o Parcela 5045



Únicamente la parcela 18 del Polígono 7 se incluye completa en el área objeto de estudio. El resto de parcelas aportan parte de su superficie.

1.4.2.- La nueva parcelación.

Anteriormente hemos expuesto la información recogida en los Planos Catastrales pero la realidad es algo diferente ya que en parte de los terrenos el Ayuntamiento ha realizado parcelaciones y enajenado parte del suelo desde los años 90 hasta la actualidad. Consecuentemente, se ha producido una parcelación "de facto" de los terrenos que no se refleja en los planos catastrales. La mayoría de las fincas cuenta, sin embargo, con escrituras de propiedad y están delimitadas por elementos de cierre. Esta situación es consecuencia, como ya se apuntó en el apartado 1.3., de la progresiva implantación de usos de naturaleza industrial que motivó en última instancia la Modificación Puntual que reclasificó los terrenos como Suelo No Urbanizable para uso industrial.

A continuación se adjunta el plano facilitado por el Ayuntamiento donde se reflejan las parcelaciones realizadas.

29 ABR 2016



Croquis que recoge la realidad parcelaria

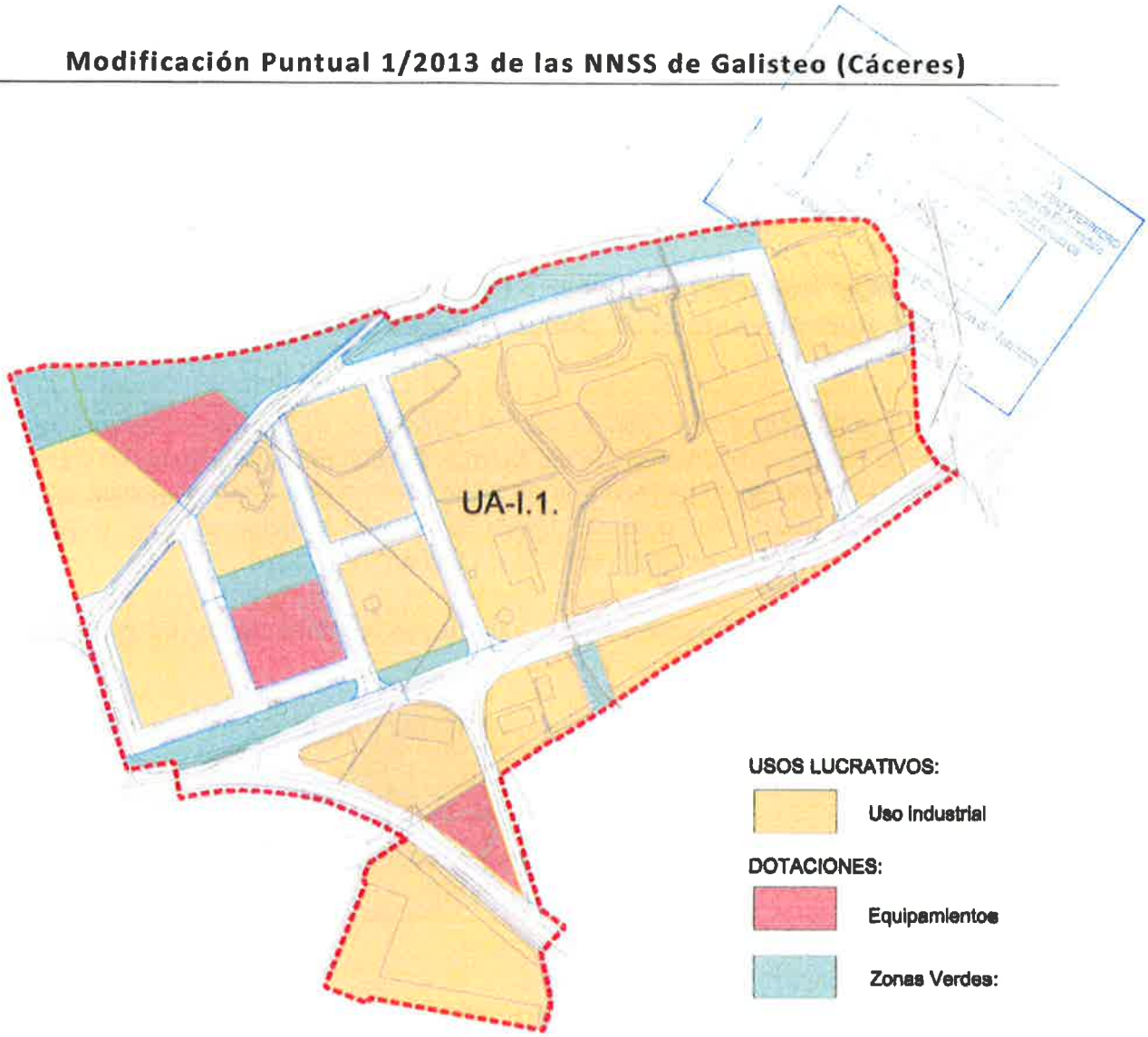
La disposición de estas parcelas condicionó la ordenación detallada propuesta mediante modificación puntual, que establece lotes con aprovechamiento lucrativo teniendo en cuenta la ubicación y tamaño de las mismas.

1. 5. ORDENACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5.1.- Esquema general. Usos y edificabilidad.

El planeamiento vigente establece la ordenación del polígono industrial de Galisteo teniendo en cuenta, entre otros factores, la parcelación parcial existente, los condicionantes topográficos, las infraestructuras tanto realizadas como proyectadas y la demanda de usos prevista en función de la dinámica productiva.

29 ABR 2016



Esquema de la ordenación establecida por el planeamiento vigente

La distribución de superficies por usos así como la edificabilidad del ámbito quedan recogidas en el siguiente cuadro:

SUELO URBANO DEL POLIGONO INDUSTRIAL	
SUPERFICIE TOTAL	315.106,70
SUPERFICIE CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN	216.598,50
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL	**195.947,33**
SUPERFICIE VIARIO	**69.897,49**
SUPERFICIE ZONAS VERDES	33.397,12
SUPERFICIE DOTACIONES	15.864,76
TOTAL EQUIPAMIENTOS	49.261,88
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTOS PUBLICAS	825,00
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTOS ADAPTADAS	24,00

ESTUDIO EDIFICABILIDAD DEL AREA	
EDIFICICABILIDAD MAXIMA PARCELA NETA (M2/M2)	0,60
EDIFICABILIDAD TOTAL USO INDUSTRIAL (M2C)	117.568,40
EDIFICABILIDAD BRUTA USO INDUSTRIAL (M2C/M2S)	0,37

Planeamiento vigente para el polígono: distribución del suelo según usos y edificabilidad

29 ABR 2016

1.5.2.- Ordenanzas reguladoras.

La ordenación queda regulada mediante una nueva ordenanza denominada "Industrial en Polígono" (IND), que fija las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y la tolerancia de usos. Se transcribe a continuación su contenido:

4.1.-ORDENANZA INDUSTRIAL EN POLIGONO (IND)

4.1.1-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.

4.1.2-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.

4.1.3.-Condiciones de volumen.

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

29 ABR 2016

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 las 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,

29 ABR 2016

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.

4.1.4.- 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.

29 ABR 2016

1.5.3.- Condiciones de desarrollo.

Superficie bruta del área (M2S)	315.106,70

APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad bruta uso industrial UA (M2T/M2S)	0,37
Aprovechamiento Total (M2T)	117.568,40

USOS GLOBAL:	Industrial

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS	
Superficie para dotaciones (M2S)	15.864,76
Superficies para zonas verdes (M2S)	33.397,12
Total Cesiones para Equipamientos (M2S)	**49.261,88**

OTRAS CESIONES
En cumplimiento del art. 30.2 de la LESOTEX se cederán al Ayuntamiento además de las cesiones para equipamientos: • La superficie total de viales que no estén ya cedidos • La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del Sector que corresponde a la Administración.

1. 6. OBJETO DE LA PROPUESTA

El objeto de la presente Modificación es la división en dos de la Unidad de Actuación UAI-1, de forma que se generen dos nuevas Unidades, y el reajuste puntual de un tramo de viario.

1. 7. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La delimitación de las dos unidades de actuación previstas pretende facilitar la futura gestión del suelo que se acometerá mediante los correspondientes programas de actuación.

29 ABR 2016

El reajuste del viario, que afecta únicamente a un tramo próximo a la autovía, al norte del polígono, obedece a la necesidad de acomodar las alineaciones a condicionantes derivados de la realidad física que no se tuvieron en cuenta en la modificación puntual precedente. En concreto, se trata de modificar la directriz del citado tramo de forma que no afecte a instalaciones productivas preexistentes y no suponga un obstáculo para el desarrollo del suelo.

Todo ello resulta de vital interés para los propietarios de suelo, que precisan de solares edificables para desarrollar sus actividades y poder abordar todas aquéllas ampliaciones y reformas que demanden éstas. La geometría de las unidades propuestas responde a los condicionantes detectados, especialmente en lo que grado de consolidación de la edificación y la urbanización se refiere. Se prevé que la zona este del polígono pueda abordar su desarrollo urbanístico completo de manera inmediata una vez aprobada la presente Modificación, puesto que no se verá condicionada por el menor grado de consolidación y dinámica productiva que se observa en la zona oeste.

29 ABR 2016

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1.- ORDENACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN

2.1.1.- Esquema general. Usos y edificabilidad.

El perímetro del polígono se mantiene. No obstante, se da una variación de la superficie total respecto de la considerada en la modificación precedente fruto de un levantamiento topográfico promovido por el Ayuntamiento de Galisteo. Este levantamiento topográfico fue necesario para ajustar el trazado definitivo de la autovía y el sistema general viario del y la necesidad de una mayor precisión en las mediciones. El esquema viario también se mantiene, y únicamente se modifica la directriz de uno de los viales para posibilitar la permanencia de unas balsas ligadas a la actividad productiva de una de las fincas.

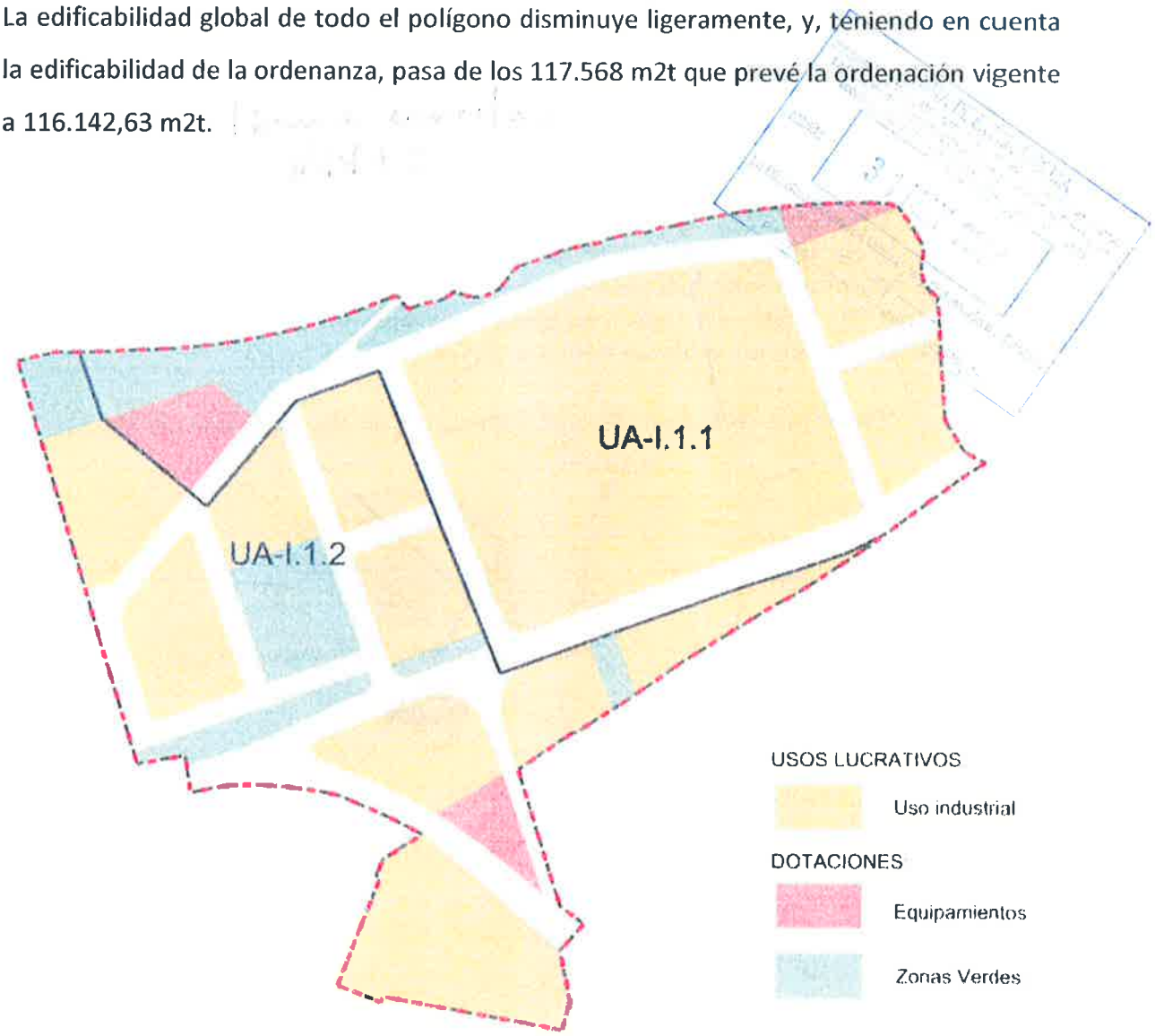
La Unidad de Actuación inicial, UA-I.1, que abarca todo el polígono industrial, se divide en dos, las unidades UA-I.1.1 y UA-I.1.2

Los tipos de uso previstos para el polígono industrial son los mismos que prevé la ordenación vigente. Las superficies destinadas a cada uno de los usos globales, industrial y dotacional, se redestribuyen para dar cumplimiento a los estándares dotacionales establecidos en la legislación urbanística y para garantizar que no se produzca un desequilibrio entre las dos nuevas unidades en cuanto a aprovechamiento lucrativo. El cuadro siguiente refleja la comparativa entre las dos nuevas unidades y la unidad preexistente en lo que a edificabilidad y superficie lucrativa se refiere, y pone de manifiesto que las diferencias no implican desequilibrio:

	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE LUCRATIVA
UA-I.1.1	0,38 m2t/m2	104.022,20 m2 (62,92% sobre sup.total de UA-I.1.1)
UA-I.1.2	0,36 m2t/m2	89.548,85 m2 (59,56% sup.total de UA-I.1.2)
UA-I.1	0,37 m2t/m2	193.571,05 (61,32% sobre sup.total UA-I.1)

29 ABR 2016

La edificabilidad global de todo el polígono disminuye ligeramente, y, teniendo en cuenta la edificabilidad de la ordenanza, pasa de los 117.568 m2t que prevé la ordenación vigente a 116.142,63 m2t.



Esquema de la ordenación propuesta

Las superficies (en m2) según usos y las reservas de aparcamiento quedan como sigue:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I1.1		
SUPERFICIE TOTAL		165.321,57
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL		104.022,20
Superficie Zonas Verdes		16.836,96
Superficie Equipamientos		8.380,22
	TOTAL DOTACIONES	25.217,18
SUPERFICIE DE VIARIO		36.082,19
Plazas de aparcamiento público		434,00
Plazas de aparcamiento adaptadas		11,00

29 ABR 2015

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I1.2		
SUPERFICIE TOTAL		150.346,65
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL		89.548,85
Superficie Zonas Verdes		19.966,65
Superficie Equipamientos		3.447,71
	TOTAL DOTACIONES	23.414,36
SUPERFICIE DE VIARIO		37.383,43
Plazas de aparcamiento público		320,00
Plazas de aparcamiento adaptadas		16,00

2.1.2.- Ordenanzas reguladoras.

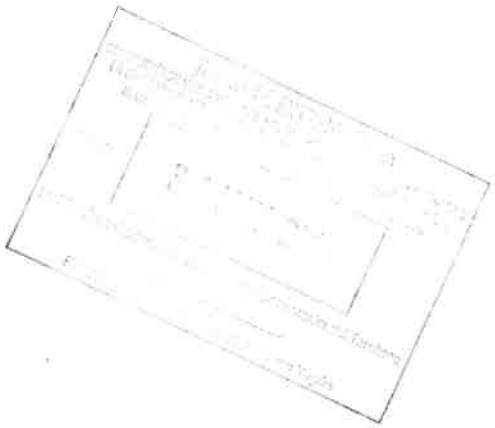
No se modifican las ordenanzas vigentes. Se asumen íntegramente y serán de aplicación en todo el ámbito del polígono.

2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO: FICHAS DE PLANEAMIENTO

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: • La superficie total de viales que no estén ya cedidos • 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	

2 9 MAR 2016

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: • La superficie total de viales que no estén ya cedidos • 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	



2 0 ABR 2016

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX Y DEL RPLANEX

3.1.- JUSTIFICACIÓN ARTÍCULOS 78.3 Y 80.5 LSOTEX

3.1.1.- Justificación artículo 78.3 LSOTEX

Entendemos que no caben objeciones de fondo al contenido de la presente Modificación Puntual en el sentido de lo recogido en el citado artículo:

a) No se prevé reclasificación de suelo.
b) No se altera el modelo de crecimiento de desarrollo del municipio.
c) No se requieren determinaciones específicas relativas a la organización del desarrollo urbano, puesto que se mantiene el esquema de la ordenación vigente
d) La Modificación pretende facilitar la futura urbanización del ámbito mediante la delimitación de unidades de actuación y ser la primera garantía para que esta urbanización se desarrolle de conformidad con los preceptos legales.
e) Dada la entidad la modificación no se requieren políticas específicas de coordinación con organismos autonómicos.
f) La Modificación no supone la alteración de premisas relativas a la viabilidad económica, ya estudiada cuando se abordó la creación del polígono industrial.

3.1.2.- Justificación artículo 80.5 LSOTEX

a) La propuesta de modificación mejora la funcionalidad de las infraestructuras existentes al reajustarlas puntualmente para su adaptación a la realidad física. Los servicios y dotaciones incrementan ligeramente su capacidad como consecuencia de su redistribución entre las dos unidades de actuación creadas.

b) Como ya explicado en apartados anteriores, el fin último de la modificación es facilitar la futura urbanización de modo que ésta se pueda acometer de forma más

29 ABR 2016

ponderada por parte de los particulares o de la Administración, si fuera el caso, acotando dos ámbitos espaciales que se consideran adecuados en cuanto a superficie y grado de consolidación. Se garantiza asimismo el equilibrio en lo que se refiere a usos lucrativos, sentando de este modo las bases para que la futura reparcelación se pueda llevar a cabo en condiciones de justa distribución de beneficios y cargas entre propietarios del suelo.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.

El artículo 74.2 LSOTEX establece que, *"en sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes"*.

Asimismo, la previsión de plazas de aparcamiento se establece en el art. 74 LSOTEX y en el art. 27.5 RPLANEX, fijando que deberán preverse reservas de suelo para aparcamiento de usos público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas en la proporción de 1 plaza por cada 200 m2 edificables. Del total de plazas de aparcamientos de acuerdo con el art. 57.2 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura el número mínimo de plazas reservadas será de 1 por cada 40 o fracción.

Las determinaciones anteriores se consideran de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación, consideradas como áreas de reparto independientes. Su justificación se plasma en los siguientes cuadros:

29 ABR 2016

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I1.1		
	PROPUESTA	NECESARIA
SUPERFICIE ZONAS VERDES	16.836,96	16.811,45
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	8.380,22	
TOTAL DOTACIONES	25.217,18	24.799,77
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS	434,00	312,07
PLAZAS APARCAMIENTO ADAPTADAS	11,00	10,85

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-I1.2		
	PROPUESTA	NECESARIA
SUPERFICIE ZONAS VERDES	19.966,65	15.609,57
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	3.447,71	
TOTAL DOTACIONES	23.414,36	22.552,00
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS	320,00	268,65
PLAZAS APARCAMIENTO ADAPTADAS	16,00	8,00

29 ABR 2016

4.- CONCLUSIONES

Los fines de la presente Modificación Puntual están en consonancia con el propósito del planeamiento expresado en el artículo 5 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en cuanto a la necesidad de que toda actuación urbanística deba:

> ***a)*** *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.*
>
> ***b)*** *Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.*
>
> ***c)*** *Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
>
> ***d)*** *Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.*
>
> ***e)*** *Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.*
>
> ***f)*** *Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.*

Por todo ello, consideramos del interés general de la propuesta y adecuada a la normativa urbanística vigente, así como también a la legislación sectorial de aplicación.

Fdo.- Cecilia Alfageme Vicente, arquitecta

29 ABR 2016