# ANEXO II

## RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES

Con la ordenación resultante de la modificación puntual nº4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo se pretende dotar al municipio de un área con clasificación y calificación urbanística apropiadas para la implantación de una zona de servicios para los usuarios de la autovía autonómica EX - A1.

Con tal objeto se reclasifica como Suelo Urbanizable una superficie de 22.026 m2 de Suelo No Urbanizable Ordinario, situada junto al enlace del Batán de la citada autovía EX A-1. Dichos terrenos se integran en el Sector SUB S-1 "IS-El Batán", en el que se define una única Unidad de Actuación, la UE-9 "IS-El Batán", para su posterior y completo desarrollo en una única fase.

Se incorpora la completa ordenación detallada del nuevo ámbito, con la identificación y definición exhaustiva de todos sus espacios constitutivos, tanto públicos como privados, alineaciones oficiales, usos pormenorizados, así como el resto de condiciones de edificación precisas para la materialización efectiva de su aprovechamiento. La distribución resultante de superficies y usos respeta los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana:

| USOS | SUPERFICIES (m2) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| EQ. DOTACIONAL PÚBLICO. ESPACIOS LIBRES | 2.649 m2 | 12,03% |
| EQ. DOT. PÚBLICO. INFRAEST. – SERVICIOS URBANOS | 3.047 m2 | 13,83% |
| TERCIARIO | 11.321 m2 | 51,40% |
| SERVICIOS INFRAEST. Y TTE. VIARIO PÚBLICO | 5.009 m2 | 22,74% |
| **SUPERFICIE TOTAL U.E.** | **22.026** m2 | 100% |

Sobre el espacio público viario se delimitarán 34 plazas de aparcamiento público, de las cuales 30 serán para vehículos ligeros, con unas dimensiones mínimas de 5*2,5m; y el resto para vehículos pesados, con unas dimensiones mínimas de 18*3,5m. Con carácter privado, fuera del viario público, se reservarán plazas de aparcamiento en función del uso específico al que se destinen las construcciones. En ningún caso dicha reserva será inferior a 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida. En cada caso se diseñarán como plazas adaptadas un mínimo del 2% del total.

Los elementos de ordenación estructural que incorpora la Modificación son la nueva clasificación de los terrenos integrados en el Sector SUB S-1, como suelo urbanizable, su régimen de usos, el aprovechamiento lucrativo del Sector (0,3084 m2c/m2s), así como los regímenes jurídico y urbanístico definidos, con carácter general, para el suelo urbanizable.

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2018
11 MAR 2019

Para la regulación específica del régimen de usos y de las condiciones de edificación que habrán de observar las construcciones que en dicho Sector SUB S-1 se implanten, se crea una nueva zona de ordenanza, la ZONA VII TERCIARIO, estableciéndose para ella un uso global Terciario y una serie de usos pormenorizados como el comercio, la hostelería y el turismo, las estaciones de servicio, los talleres de automóvil y los aparcamientos.

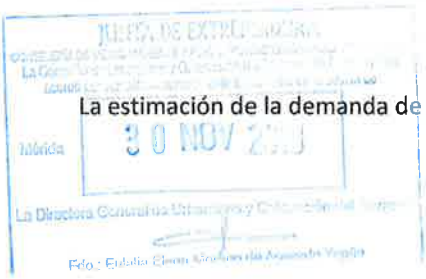
En la ficha del Sector SUB S-1, sustanciada en el nuevo artículo 209 bis-4, se establecen además de las condiciones de urbanización y los deberes del agente urbanizador, la obligación de los propietarios de las parcelas resultantes con uso terciario, de constituir una Entidad Urbanística de Conservación para asumir a su costa la conservación de las obras de urbanización de la unidad de ejecución y el mantenimiento de las zonas verdes y de los servicios públicos que en ella se presten.

La ejecución de la unidad de ejecución definida en el Sector SUB S-1 "IS-El Batán" implicará las siguientes entregas, gratuitas y libre de cargas, al municipio:

| USOS | SUPERFICIES (m2) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| EQ. DOTACIONAL PÚBLICO. ESPACIOS LIBRES | 2.649 m2 | 12,03% |
| EQ. DOT. PÚBLICO. INFRAEST. – SERVICIOS URBANOS | 3.047 m2 | 13,83% |
| TERCIARIO (Cesión aprovechamiento) | 1.132 m2 | 5,14 % |
| SERVICIOS INFRAEST. Y TTE. VIARIO PÚBLICO | 5.009 m2 | 22,74% |
| **SUPERFICIE TOTAL CESIÓN** | **11.837 m2** | **53,74%** |

En el desarrollo del Sector el Agente Urbanizador prestará especial atención a la adopción de las medidas señaladas en el Informe Ambiental Estratégico, Resolución de 26 de abril de 2016 de la Dirección General de Medio Ambiente, para la integración ambiental de la modificación, especialmente las referidas a:

- Gestión de residuos, vertidos, ruidos y emisiones a la atmosfera para evitar la posible afección al medio, cumpliendo con la legislación vigente en cada materia.
- Las aguas residuales serán sometidas a tratamiento adecuado de depuración.
- Se minimizará la contaminación lumínica del alumbrado exterior, farolas y rótulos. Se emplearán LEDs o luminarias de sodio de baja presión, dirigidas al suelo y de potencia estricta.
- Utilización en viales y zonas verdes de especies autóctonas (Quercus ilex, Populus alba, Populus nigra, Pyrus bourgeana...). En ningún caso se plantará ninguna de las especies del Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Protocolo de actuación frente a la eventual aparición de restos arqueológicos.



La estimación de la demanda de agua previsible para el ámbito del Sector SUB S-1 asciende a *11.157 m3/año.*

**ANEXO II.** RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES.

Conforme a la resolución de la CUOTEX de 30 de noviembre de 2018 se aportan en el Anexo II un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

De los documentos integrantes del Anexo II se aportan:

1º.- 2 ejemplares en papel
2º.- Textos en formato Word, para su publicación en sede electrónica de la Junta de Extremadura

En Cáceres a 18 de febrero de 2019

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Miguel Ángel RUFO CORDERO

Mérida 30 NOV 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

11 MAR 2019