Diligencia Aprobado en Pleno el 30 de Julio - 2018.
La Secretaria.
Fdo D.ª Sagrario Patiño Pinto.

Ayuntamiento GUIJO DE GALISTEO
SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
Cáceres

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-4

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GUIJO DE GALISTEO

RECLASIFICACIÓN DE SUELO

Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-9 "IS-EL BATÁN"

AYUNTAMIENTO DE GUIJO DE GALISTEO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2018
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio
Fdo.: [illegible]

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. COLEGIADO Nº 12.920

- 7 NOV 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-4

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GUIJO DE GALISTEO

Reclasificación del suelo y delimitación de la UE-9 "IS-El Batán"

INDICE GENERAL

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.- ANEJOS

B.1.- Información Catastral

B.2.- Antecedentes Administrativos

C.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

P. I - 1.- Información Catastral

P. I -2.- Cartografía. Datos Topográficos

P. I -3.- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo (entorno de El Batán)

P. I -4.- Integración de la Nueva Ordenación en la Estructura Territorial

C.2- PLANOS DE ORDENACIÓN

P. O -1.- Planeamiento Modificado. Clasificación del Suelo (entorno de El Batán)

P. O -2.- Delimitación del Sector SUB S-1. Zonificación de Usos. Alineaciones

P. O -3.- Zonas Normativas. Ordenanzas

P. O -4.- Cumplimiento de Estándares. Distancia a la carretera

P. O-5.- Entregas de Terrenos al Municipio

P. O-6.- Viabilidad de Conexión con Infraestructuras Existentes

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018

Secretaria:

Ilmo. Ayuntamiento Pleno de Guijo de Galisteo

Fdo. Mª Sagrario Gonzalo Rueno

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE
La Consejería
Medio
Mérida
30 NOV 2018
La Directora General
y Ordenación del Territorio
Fdo.

-7 NOV 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-4

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GUIJO DE GALISTEO

Reclasificación del Suelo y Delimitación de la UE-9 "IS-El Batán"

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Diligencia Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018

La Secretaria

FDO. Dª Socorro Garrido Rueno

- 7 NOV 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-4
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GUIJO DE GALISTEO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCIÓN. ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual Nº4 de Normas Subsidiarias Municipales de Guijo de Galisteo conforme a lo establecido en el artículo 80.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre de 2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; para su tramitación de acuerdo al procedimiento regulado en su artículo 77.

Siguiendo dicho procedimiento se redactó en primer lugar el Documento Ambiental Estratégico, conforme a lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; para el sometimiento del expediente a la preceptiva evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Con fecha 26 de abril de 2017 la Dirección General de Medio Ambiente formuló Informe Ambiental Estratégico considerando que "*no es previsible que la Modificación Puntual Nº4 de las Normas Subsidiarias de Guijo de Galisteo vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria* "

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el pasado 28 de junio de 2018, tras haber finalizado la fase de tramitación municipal, conforme a lo regulado por el artículo 77 de la LSOTEX, decidió "*Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva, hasta tanto, a la vista de la localización de los terrenos afectados, se contemple su reclasificación como suelo urbanizable (y no como SNUC), a fin de garantizar que su plena trasformación urbanística y la debida conexión a las redes generales, se ejecute por cuenta y cargo de sus promotores*"

Diligencia. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de JULIO de 2018
La Secretaria
Fdo.: Severina García Rubio

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2018

2.- MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con la Modificación Puntual nº4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo se pretende dotar al municipio de un área de 22.026 m2 con clasificación y calificación urbanísticas apropiadas para la implantación

- 7 NOV 2018

de una instalación de servicios junto a la autovía autonómica EX - A1. En ella los vehículos usuarios de la misma podrá atender, de forma segura y cómoda, sus necesidades básicas: suministro de carburantes, cafetería, restaurante, hotel, taller, etc.

Desde el año 2015 la autovía EX - A1 se encuentra ya operativa entre las localidades de Moraleja y Navalmoral de la Mata, lo que ha supuesto una mejora sustancial de la accesibilidad de todas las comarcas del norte de la provincia de Cáceres, fundamentalmente por las conexiones de la EX – A1 con la autovía A-5 en Navalmoral de la Mata y con la A-66 en Plasencia.

Los datos de aforo más recientes, año 2015, indican que la intensidad media diaria en la autovía EX – A1, alcanza los 5.000 vehículos/día en el tramo de Navalmoral a Plasencia, y oscila entre 3.000 y 3.750 vehículos/días en el tramo de Plasencia a Moraleja. Estos valores de tráfico podrían experimentar un vuelco considerable en el futuro si se llegara a concluir la idea inicial del proyecto, consistente en prolongar la EX –A1 hasta la localidad portuguesa de Castelo Branco, donde se conectaría a la red de autovías de Portugal. En ese caso la EX – A1 pasaría a formar parte de uno de los corredores peninsulares más competitivos para el transporte terrestre de personas y mercancías entre Madrid y todo el arco atlántico Lisboa - Oporto.

Por tanto, una vez puesto en servicio un tramo de más de 100 km de longitud de la autovía EX – A1, desde Navalmoral hasta Moraleja, llega ahora el momento de dotarla de los servicios complementarios con los que se garantizará la comodidad y el buen funcionamiento de la circulación de su tráfico.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018 La Secretaria:

FDO. D. Servicio

Conviene recordar como la Ley 37/1995, de 29 de septiembre, de Carreteras, identifica esta necesidad cuando, en su artículo 26.1, anima a las administraciones competentes a *"facilitar la instalación de áreas de servicios para la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación vial"*; definiéndolas en su artículo 26.2 como *"zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad de los usuarios de las carreteras"*.

30 NOV 2018

Así mismo el Ministerio de Fomento en su Orden Circular 320/94-C y E sobre Áreas de Servicio, manifiesta que *"las carreteras constituyen el soporte de un verdadero servicio público viario,...., con tres objetivos clásicos por los que debe velar cualquier administración de carreteras: seguridad, comodidad y fluidez de la circulación"*; al tiempo que define las Áreas de Servicio como *"elementos*

funcionales de la carretera, que forman parte del dominio público viario y que constituyen la infraestructura o soporte de un servicio público que tiene como fin primordial procurar la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación".

En este contexto se tramita el presente procedimiento de modificación puntual de las NNSSMM de Guijo de Galisteo con la única finalidad de viabilizar la primera zona de servicios que se planificaría y construiría específicamente para la autovía autonómica EXA1.

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de julio - 2018
Secretario
Fdo. D. Ignacio Ortiz Ruano

3.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Para la planificación de la instalación de servicios en la autovía EX – A1 se recurre al procedimiento de modificación puntual del planeamiento vigente para reclasificar como suelos urbanos los terrenos rústicos que forman las parcelas catastrales 5088 y 5089 del Polígono 5 del término municipal de Guijo de Galisteo, con una superficie total de 22.026 m2.

La utilización de esta vía obedece a que los terrenos finalmente elegidos para su localización, tras un proceso en el que se han barajado distintas opciones, se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable y, al mismo tiempo, se hallan adscritos a la Zona Regable del Pantano de Gabriel y Galán, declarada de Alto Interés Nacional por Decreto de 5 de febrero de 1954 (BOE nº45 de 16 de febrero de 1954).

Según el artículo 118 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, los propietarios de los terrenos incluidos dentro de las zonas regables de Interés General, como es el caso, estarían obligados a destinarlos a su explotación agraria mediante el riego de los mismos, no admitiéndose otros usos que aquellos que fueran considerados como compatibles o complementarios del regadío. En el mismo sentido se expresa su artículo 120.

Por otro lado, el artículo 121 de la misma norma prescribe que los propietarios de ese tipo de terrenos podrían solicitar su exclusión de las Zonas Regables de Interés General cuando, entre otros casos, existiera la necesidad de disponer de nuevos terrenos aptos para la transformación urbanística, y el municipio no dispusiera de otros terrenos idóneos, entre los incluidos dentro de la categoría de suelo no urbanizable, que estuvieran ubicados fuera de las zonas regables.

- 7 NOV 2018

En virtud de dichos preceptos resultó denegada la calificación urbanística en su día tramitada para la construcción de estación de servicio, tienda, cafetería y restaurante en los terrenos donde ahora se plantea la reclasificación de suelo (Resolución de 23 de mayo de 2016 de la Dirección General de

Urbanismo y Ordenación del Territorio). La negativa a la calificación tomaba fundamento en la Resolución de 31 de marzo de 2016 de la Dirección General de Desarrollo Rural, matizada posteriormente por otra de 7 de junio, en la que se declaraba la no compatibilidad ni complementariedad del proyecto con el regadío.

Al mismo tiempo esa Resolución de 31 de marzo sugería, ante la ausencia de otros inconvenientes para la viabilidad de la iniciativa, que el proyecto se tramitase mediante la reclasificación urbanística de los suelos afectados y su posterior exclusión de la Zona Regable. Se aportan copias de dichas resoluciones, como Documentos Nº 1 y 2, en el Anejo de Antecedentes Administrativos.

Siguiendo el procedimiento establecido en el Anexo 1 de las citadas Resoluciones de 31 de marzo y de 7 de junio, se han superado ya los siguientes trámites:

Diligencia. Aprobada por pleno el 30 de Julio -2018 Secretaria: La Secretaria General Rural

1º.- Con fecha 9 de agosto de 2016 la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Río Alagón dicta Resolución de 9 de agosto de 2016 (Documento nº 3 del Anejo de Antecedentes Administrativos) certifica su puesta en conocimiento del proyecto, así como el cumplimiento de las obligaciones por parte de los regantes titulares de los terrenos afectados. En su resolución establece las condiciones en que deben desarrollarse los trabajos futuros para que no se afecte la funcionalidad de las infraestructuras de regadío que dan servicio a las parcelas de su entorno. Se aporta copia de dicha Resolución en el Anejo de Antecedentes Administrativos como Documento Nº3.

2º.- Con fecha 10 de octubre de 2016 se inicia la tramitación de la Modificación Puntual Nº4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo para la reclasificación a urbanos de los terrenos donde se quiere implantar la instalación de servicios. En el Anejo de Antecedentes Administrativos se acredita mediante Documento Nº4.

3º.- Con fecha 26 de abril de 2017 se formula el Informe Ambiental Estratégico que pone punto final a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual nº 4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo. Se aporta copia en el Anejo de Antecedentes Administrativos como Documento Nº5.

4º.- Con fecha 3 de julio de 2017 el Pleno de la Corporación Municipal de Guijo de Galisteo acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº-4 de las NNSSMM.

5º.- Con fecha 26 de marzo de 2018 el Pleno de la Corporación Municipal de Guijo de Galisteo acuerda la aprobación provisional de la Modificación Puntual Nº-4 de las NNSSMM.

6º.- Con fecha 28 de junio de 2018 la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), acordó *dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva, hasta tanto se contemple su reclasificación como suelo urbanizable y no como suelo urbano no consolidado.*

Una vez incorporado al proyecto de modificación la apreciación realizada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde ahora al Ayuntamiento de Guijo de Galisteo ratificar su contenido en Pleno, si así lo entiende procedente, para remitirlo nuevamente a la CUOTEX para su Aprobación Definitiva y publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de julio - 2018
Excmo. Ayuntamiento Guijo de Galisteo (Cáceres)
La Secretaria:
Fdo.: Dª Sara [illegible] Ruano

4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

4.1.- ESTUDIO PREVIO DE ALTERNATIVAS. EMPLAZAMIENTO SELECCIONADO.

El emplazamiento elegido para la planificación de una zona de servicios en la autovía EX – A1 es el resultado de un proceso en el que previamente fueron analizadas diferentes alternativas en cada uno de los tramos de la citada autovía, el tramo 1, entre Navalmoral de la Mata y Plasencia, y el tramo 2, desde Plasencia a Moraleja.

Las alternativas del primer tramo fueron descartadas desde el inicio por criterios estrictamente empresariales. La existencia de varias instalaciones de servicio en el entorno de Navalmoral de la Mata, así como en las proximidades de los enlaces de Casatejada y El Torno, unido a una IMD no muy superior a la del tramo Plasencia –Moraleja, fueron argumentos suficientes.

Centrándose el estudio en el tramo 2, las tres alternativas que fueron estudiadas son:

- Alternativa 2.1, enlace de Puebla de Argeme
- Alternativa 2.2, enlace del Batán
- Alternativa 2.3, enlace de Alagón del Caudillo

Salida
30 NOV 2018

En todos los casos se analizó una batería de factores con el fin de realizar una evaluación objetiva del impacto territorial y de la viabilidad empresarial de cada una de ellas. El resultado final del

- 7 NOV 2018

estudio propuso como emplazamiento más idóneo la de la Alternativa 2.2, enlace del Batán, en el término municipal de Guijo de Galisteo. Sus principales ventajas frente al resto de alternativas son:

- Buenas condiciones de accesibilidad a las carreteras de su entorno.
- Adecuada visibilidad desde ambas calzadas de la autovía
- Proximidad a un núcleo urbano, apenas 500 m al Batán, lo que se traduce en una mayor facilidad de conexión con los distintos suministros y servicios públicos: abastecimiento, energía eléctrica, etc.

Además, como puede observarse en la Figura 1, se trata del emplazamiento que ocupa mayor centralidad en el tramo de Plasencia – Moraleja.

Ayuntamiento GUIJO DE GALISTEO · Cáceres · SECRETARÍA · INTERVENCIÓN
Fdo. De Secretaría
Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018 La Secretaria



Figura 1. Situación del Sector SUB S-1 "IS El Batán" en la autovía EX –A1, tramo Plasencia -Moraleja

4.2.- DELIMITACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS. SUPERFICIE. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos afectados por la modificación están situados en la margen izquierda de la autovía EXA1 y de la carretera Ex108, junto al núcleo urbano del Batán, en el término municipal de Guijo de Galisteo. Están integrados por las parcelas catastrales 5088 y 5089 del polígono 5 y presentan una superficie total de 22.026 m2. Lindan por el norte con la glorieta sur del enlace del Batán, por el este con la carretera EX -108, por el sur con un canal de desagüe de la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Río Alagón y por el oeste con las parcelas 5093 y 5092 del polígono 5.

Las citadas fincas, junto con las parcelas catastrales 5092, 5093, 5320, 5321 y 5091 del mismo polígono 5, conforman el Lote 57 del elenco de regadíos de la Zona Regable del Alagón. Tal y como se acredita con la Certificación Catastral que se adjunta en el Anejo de Información Catastral, el conjunto de parcelas que integran el Lote 57 tienen una superficie total de 48.091m2, correspondiendo su completa titularidad a Dª María Paz Rodríguez Acosta. En los últimos 5 años no se ha producido cambio alguno en la titularidad de los terrenos.

4.3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN. USOS Y EDIFICACIONES.

4.3.1.- CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

Como puede observarse en la Figura 2 el entorno del enlace del Batán ofrece un paisaje típico de zonas de regadío, conformado íntegramente por fincas agrarias en explotación, generalmente desarboladas y salpicadas por distintas edificaciones agrícolas, principalmente secaderos y almacenes de enseres y maquinaria.

Diligencia aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018 La Secretaria
Fdo. D. Isabel García Ruano



Figura 2. Tierras de regadío en el entorno del Enlace del Batán

Los aspectos territoriales más destacados de este emplazamiento quizás sean:

- Su gran proximidad a núcleo urbano del Batán, con una población de 900 habitantes y una notable actividad industrial y
- Las numerosas infraestructuras lineales que surcan la zona: canales, desagües, azarbes, caminos y carreteras.

De manera sucinta se detallan a continuación otros aspectos de la zona objeto de la modificación puntual:

A.- Orografía. Los terrenos que se pretenden reclasificar presentan una topografía suave y llana, con una ligera inclinación hacia los canales de desagüe que los delimitan al sur y oeste. Presentan por tanto buzamiento suroeste con pendiente aproximada del 0,9%.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2018

B- Hidrografía. No existe en la zona objeto de actuación ningún cauce cercano que pueda resultar afectado por la reclasificación propuesta. Los más próximos son el río Alagón, a unos 2,5 km, y el del arroyo Grande a 2,6 km.

C.- Geología. No se ha encontrado afloramiento rocoso alguno. El aspecto de algunos cortes del terreno en lugares cercanos apuntan la existencia de una capa superficial de tierra orgánica, con un espesor variable entre 0,50 y 1,00 m, bajo la que descansa un estrato limo-arcilloso de 1.5 a 2m de potencia.

D.- Flora y fauna. La explotación agraria de los terrenos y la intensa presencia de la actividad humana en toda la zona ha provocado que no se detecten especies destacables en materia de fauna y flora.

4.3.2.- EDIFICACIONES Y USOS DEL SUELO

Los terrenos afectados por la modificación puntual no albergan edificación alguna. Como se ha explicado anteriormente se tratan de parcelas integradas en el Lote 57 del elenco de regadíos de la Zona Regable del Alagón, por lo que desde hace varias décadas se encuentran destinadas a su explotación agrícola.

Las únicas infraestructuras existentes en el ámbito de la modificación son las correspondientes al riego de las parcelas. De resultar aprobada finalmente su reclasificación urbanística y se llevara a efecto su definitiva exclusión de la zona regable, las infraestructuras de riego que dan servicio al resto de fincas colindantes en regadío no se verían perjudicadas por tratarse de parcelas ubicadas en el extremo final de un ramal de riego.

En cualquier caso, tal y como refiere la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Río Alagón en su Resolución de 9 de agosto de 2016, los trabajos futuros que se realicen para la transformación urbanística de los terrenos que se pretender reclasificar deben garantizar la no afección a la funcionalidad de las restantes infraestructuras de regadío.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de julio 2018
La Secretaria

Ilmo. Ayuntamiento GUIJO I. SECRETARÍA - INTERVENCIÓN

FDO. Dª Sagrario García Ruano

Madrid 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN

5.1 - PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Guijo de Galisteo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva data del 26 de febrero de 1997 y su publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 6 de mayo de 1997.

En la actualidad se encuentra en redacción un Plan General Municipal, sin que todavía haya sido iniciada su tramitación administrativa.

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018
El Secretario: Fdo. D. Sergio Garrido Ruano

5.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual, con una superficie de 22.026 m2, se encuentran clasificados por el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Ordinario, siendo esta la clase de suelo rústico con menor grado de protección en las Normas Subsidiarias de Guijo de Galisteo.

Las condiciones particulares del suelo no urbanizable se abordan en el Titulo VI de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM de Guijo de Galisteo. En la sección 2ª de su Capítulo II se establece la caracterización, normas generales y régimen particular de usos del Suelo No Urbanizable Ordinario.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS. DEBER DE CONSERVACIÓN. CESIONES GRATUITAS AL MUNICIPIO.

La presente Modificación Puntual propone la reclasificación a Suelo Urbanizable de unos terrenos que en la actualidad se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable Ordinario y que cuentan con una superficie de 22.026 m2. Dichos terrenos quedarían integrados 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. Las condiciones de desarrollo se definen en el artículo 209bis-4 cuyo texto se propone.

30 NOV 2018

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 propone como nueva zona de ordenanza la ZONA VII TERCIARIO, estableciéndose para ella un uso global Terciario y una

- 7 NOV 2018

serie de usos pormenorizados como el comercio, la hostelería y el turismo, las estaciones de servicio, los talleres de automóvil y los aparcamientos. Mediante los nuevos artículos 197bis-1, 197bis-2 y 197 bis-3, integrantes de la nueva *Sección 6ªBIS. Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Terciario,* se da contenido normativo a las ordenanza de la Zona VII: Terciario.

Así mismo 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 llevar a cabo tanto la conservación de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, como el mantenimiento de sus dotaciones y de los servicios públicos que en ella se presten.

Con todo ello la presente Modificación Puntual comprende la ordenación detallada y completa del Sector SUB S-1, estableciendo para todo su ámbito la definición geométrica de sus espacios constitutivos públicos y privados, sus alineaciones, usos pormenorizados, así como el resto de condiciones de edificación precisas para la materialización efectiva de su aprovechamiento.

Los elementos de ordenación estructural establecidos por la Modificación serían los relativos a la nueva clasificación de los terrenos incluidos como suelo urbanizable en el Sector SUB S-1 delimitado, su régimen de usos, edificabilidades y aprovechamiento, así como las condiciones de desarrollo establecidas para el suelo urbanizable, así como su régimen jurídico y urbanístico.

A continuación se ofrece relación detallada de las principales características de dicha ordenación:

6.1.- ZONIFICACIÓN DE USOS. SUPERFICIES

Partiendo de las necesidades básicas que han de satisfacer las parcelas resultantes del Sector SUB S-1, así como de los estándares de calidad y cohesión urbanas definidos en el artículo 74 de la LSOTEX, se ha definido la detallada y completa ordenación urbanística de los terrenos incluidos en dicho Sector, al objeto de simplificar la tramitación posterior para el desarrollo de su ejecución.

Como resultado final se tiene que para la implantación de las distintas actividades propias de una instalación de servicios se podrá destinar una superficie total de 11.321 m2, distribuida en dos parcelas separadas, una de 10.187 m2 (90%) y otra de 1.132 m2 (10%). De resultar finalmente aprobada la innovación que se propone, la parcela de 10.187 m2 será la única de toda el área de actuación que podría ser patrimonializada por el agente urbanizador de la unidad de ejecución UE-9

definida en el Sector SUB S-1, correspondiendo el resto al municipio en concepto de participación de las plusvalías generadas como administración actuante.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio -2018
La Secretaria-
Fdo. Dª Sagrario Garrido Ruano

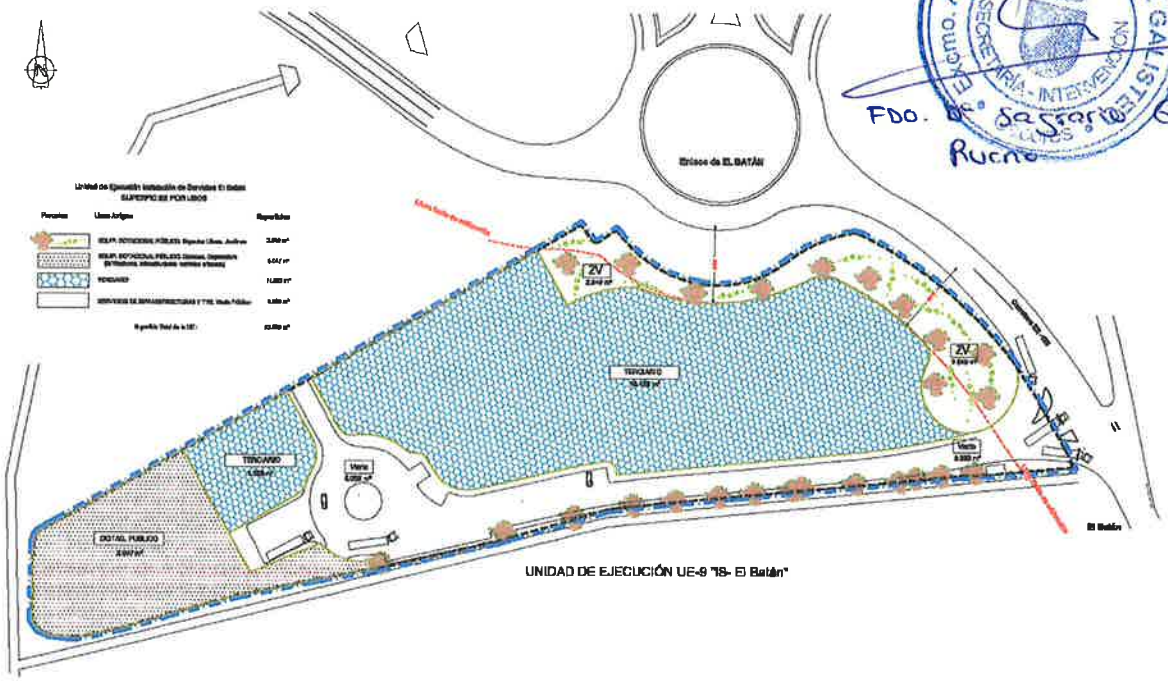


Figura 3. Unidad de Ejecución UE-9 definida en coincidencia con el Sector SUB S-1 "IS El Batán"

La ordenación detallada propuesta para la el Sector SUB S-1 arroja la distribución de superficies por usos que se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1. Distribución del suelo por usos del Sector SUB S-1 "IS. El Batán"

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%

30 NOV 2018

6.2.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

La distribución y zonificación de usos propuesta para el Sector SUB S-1 cumple los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en su artículo 74; y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX), en su artículo 28.

Diligencia. Aprobado por pleno del 30 de julio - 2018 La Secretario/

FDO. Dª Segrario Garrido Ruiz

1º.- Espacios Libres y Jardines:

La reserva de suelo destinada a Zonas Verdes asciende a 2.649 m2 lo que equivale al 12,03 % de la superficie total del Sector SUB S-1 "IS. El Batán", superándose por tanto el 10 % mínimo exigido. Toda ella se ha dispuesto en una única parcela que se extiende por fachada principal del Sector a la autovía, desde su contacto con la glorieta del Enlace del Batán hasta el nuevo acceso proyectado. Su geometría y emplazamiento le permite cumplir las funciones que por su naturaleza tiene encomendadas. Por tener una superficie mayor de 1.000 m2 y poder albergar un círculo de diámetro 30 m satisface los requisitos de jardín.

2º.- Resto de equipamientos públicos. Infraestructuras – Servicios Urbanos

Para el resto de equipamientos públicos se destina una parcela de 3.047 m2, lo que representa el 13,83 % de la superficie total, muy por encima del 5% exigido por la LSOTEX y el REPLANEX. Será el lugar donde se podrá emplazar la estación depuradora de aguas residuales que de servicio al conjunto de la unidad de ejecución. También podrá alojarse en ella cualquier otra instalación que precise el Ayuntamiento para la prestación de cualquier otro servicio.

3º.- Servicios de Infraestructura Viario Público. Plazas de Aparcamiento

El uso de *Servicios de Infraestructura Viario Público* se corresponde con los espacios destinados a conformar su red viaria: acceso de conexión con la carretera Ex – 108, calzadas de rodadura, itinerarios peatonales y aparcamientos. Como en el caso de los anteriores son espacios de titularidad pública. Se podrán utilizar también para alojar las instalaciones propias de cualquier servicio urbano municipal.

30 NOV 2018

Con su diseño queda garantizada la accesibilidad y conectividad no solo de los distintos espacios públicos y privados de la unidad del Sector SUB S-1, sino también de aquellas otras parcelas que, aun

no formando parte de ella, en la actualidad se conectan a la carretera Ex108 a través de los terrenos que la integran. En el Plano nº O-4 se proporciona la geometría de los distintos elementos que conforman su red viaria. Todos ellos han sido dimensionados para facilitar la circulación cómoda y segura de los vehículos. En su diseño se ha utilizado como vehículo tipo el camión articulado de 18 m de longitud.

En lo que se refiere a la reserva de plazas de aparcamiento de carácter público se ha dado cumplimiento a la LSOTEX y al REPLANEX, que establecen para sectores de uso terciario, anejas o no a la red viaria, un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable. De este modo se han previsto anejas a la red viaria 34 plazas públicas de aparcamiento, de las cuales 4 son para vehículos pesados de grandes dimensiones y 30 para vehículos ligeros. De estas últimas al menos 1 estará adaptada para usuarios con movilidad reducida, cumpliendo de ese modo con el 2,5 % mínimo exigido por la normativa de accesibilidad. Las plazas de aparcamiento reservadas tienen unas dimensiones de 5 * 2.5m de anchura en el caso de vehículos ligeros y 18*3.5m en el de los vehículos pesados. Las plazas adaptadas cumplirán la Norma T.3.1 del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Dentro de cada una de las parcelas con uso terciario se habrán de reservar plazas de aparcamiento de carácter privado en función del uso específico al que se destine cada una de ellas, pero en ningún caso en una proporción inferior a 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida.

6.3.- DEBER DE CONSERVACIÓN

En virtud del artículo 161 de la LSOTEX se establece que en el ámbito de la UE-9 (Sector SUB S-1) corresponderá a los propietarios de las parcelas con uso terciario la completa conservación de dichas obras, así como el mantenimiento de los distintos espacios dotacionales y de los servicios públicos que en el ámbito de aquella se presten. Con tal fin se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación. Las obligaciones de la misma darán comienzo en el mismo momento en que el Ayuntamiento de Guijo de Galisteo lleve a cabo la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Diligencia: Aprobado por pleno 30 de julio - 2018 La Secretaria:

Excmo. Ayuntamiento GUIJO DE GALISTEO SECRETARÍA-INTERVENCIÓN Cáceres

FDO. Dª Sagrario Garrido Rocha

JUNTA DE EXTREMADURA 30 NOV 2018

- 7 NOV 2018

6.4.- INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Por afectar la modificación a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, sin aprovechamiento urbanístico, la propuesta que se hace induce sobre aquellos un incremento de aprovechamiento equivalente al aprovechamiento conferido a la unidad de ejecución.

Tabla 2. Incremento de aprovechamiento en el ámbito del Sector SUB S-1 "IS. El Batán"

PARÁMETRO	VALORACIÓN
Aprovechamiento actual	0
Aprovechamiento S-1	0,3084 m2c/m2s
Superficie S-1	22.026 m2
Incremento Aprovechamiento Lucrativo	6.792,6 m2c

6.5.- CESIONES GRATUITAS AL MUNICIPIO

La ejecución de la unidad de ejecución definida en el Sector SUB S-1 "IS-El Batán" implicará, conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2 de la *LSOTEX*, las siguientes entregas de terrenos al municipio:

1º.- La superficie total de los viales, quedando en ella incluidas las calzadas, los itinerarios peatonales, los espacios previstos para el estacionamiento de vehículos, así como las infraestructuras los distintos servicios urbanos.

2º.- La superficie total de los jardines que integran las zonas verdes de la unidad de ejecución, completamente acondicionados para el cumplimiento de su función.

3º.- La superficie total de las reservas de suelo programadas para el resto de dotaciones públicas.

4º.- La superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector SUB S-1, en

Diligencia. Aprobado por Pleno el 30 de Julio - 2018 La Secretaria Fdo. Dª Sastre Sancho Rubio

30 NOV 2018

concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los poderes públicos.

En el plano O-5 y en la Tabla 3 se cuantifican las cesiones gratuitas al municipio en el ámbito del Sector S-1.

Tabla 3. Entregas gratuitas al municipio en el ámbito del Sector SUB S.1 "IS-El Batán"

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%**

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de [illegible] 20[illegible]
La Secretaria:
F.Do. Dª Sagrario Garrido Ruano

6.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución definida en el Sector SUB S-1 habrá de observar los criterios y requisitos señalados en:

- El capítulo de Condiciones de Urbanización de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM, artículos 104 al 116.
- Las obligaciones del agente urbanizador y condiciones de urbanización establecidas en el artículo 209 bis-4 -Sector SUB S-1 *"IS El Batán "*- de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM
- Las consideraciones y condiciones realizadas por los diferentes organismos competentes en sus respectivos informes sectoriales como consecuencia de la tramitación administrativa de las presente Modificación Puntual, así como de los correspondientes Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización

En el plano P-0.6 de "Viabilidad de Conexión con Infraestructuras Existentes" se describen las conexiones con las que se garantizarán los distintos servicios urbanos en el Sector SUB S-1.

30 NOV 2018

6.6.- DISPONIBILIDAD DE AGUA

La estimación realizada para calcular la demanda de agua previsible en el ámbito del Sector SUB S-1 arroja los siguientes volúmenes aproximados:

- 7 NOV 2018

150 l/hab.equiv. y día * 22.026 m2sUE * *0,3084 m2c/m2sUE * 3 hab. equiv./100 m2c = 31 m3/día*

Volumen diario de agua: *31 m3/día*

Volumen anual de agua: *11.157 m3/año*

Según se desprende de la información facilitada por el Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, la dotación de agua potable de que dispone en la actualidad el municipio sería más que suficiente para atender con garantías la nueva demanda estimada en el Sector SUB S-1, lo que se acredita en el expediente de la Modificación Puntual mediante el correspondiente certificado.

7.- REGULACIÓN NORMATIVA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUB S-1

El régimen urbanístico de los terrenos integrados en el Sector SUB S-1 "IS-El Batán", o lo que es lo mismo, en la unidad de ejecución UE-9 "IS-El Batán" definida de manera coincidente en su ámbito espacial, queda regulado por 15 nuevos artículos que pasarían a formar parte de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM de Guijo de Galisteo.

- El artículo 15bis introduciría el concepto y la delimitación del suelo urbanizable
- Los artículos 197 bis-1, 197 bis-2 y 197 bis-3 darían contenido a la nueva Sección 6ª-BIS de *Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Terciario*
- Los artículos 29 bis-1, 29 bis-2 y 29 bis-3 darían contenido al nuevo Capítulo I-BIS, de Suelo Urbanizable, del Título II del Régimen Urbanístico del Suelo
- Los artículos 35 bis-1, 35 bis-2, 35bis-3 y 35bis-4 conformarían el nuevo Capítulo I-BIS, Suelo Urbanizable, del Título III del Régimen Jurídico del Suelo.
- Los artículos 209 bis-1, 209 bis-2, 209 bis-3 y 209 bis4 integrarán el nuevo Título V-BIS, Condiciones Particulares en Suelo Urbanizable, que pasaría a estar formado por dos Capítulos, el I de División Normativa, y el II de Condiciones de las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable. *El artículo 209 bis-4* contendría las condiciones específicas de desarrollo del sector SUB S-1 "IS El Batán".

Se expone a continuación el contenido textual del nuevo articulado:

Artículo 15 bis: ***Suelo Urbanizable. Definición***

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en los correspondientes Planos de estas Normas, y que reúne las características determinadas en el art. 10 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de julio -2018 La Secretaria. Fdo. Dª Segunda Gómez Aguilera

AYUNTAMIENTO DE GUIJO DE GALISTEO SECRETARÍA
30 NOV 2018

CAPÍTULO I-BIS: Suelo Urbanizable: (del Título II: Régimen Urbanístico del Suelo)

Sección 1ª: Planeamiento de Desarrollo

Artículo 29 bis-1: Planes Parciales de Ordenación

Tienen por objeto la determinación de la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los planes generales municipales; así como la modificación de dicha ordenación detallada cuando se hubiera ya establecido.

Deberán incluir las determinaciones establecidas en el art. 71 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el art. 26 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 2ª: Ejecución de Planeamiento

Artículo 29 bis-2: Presupuestos de la ejecución

El desarrollo y ejecución urbanística de los terrenos integrados en sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución de las presentes Normas Subsidiarias, requerirán la aprobación o autorización previa del instrumento de planeamiento que defina su completa ordenación detallada, del programa de ejecución, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.

En aquellos casos en que se pudiera aplicar el régimen de obras públicas ordinarias no sería preciso la aprobación del programa de ejecución.

Artículo 29 bis-3: Programas de ejecución

Los programas de ejecución organizará la actividad urbanizadora en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, conforme a los objetivos, determinaciones, contenido documental y procedimiento establecidos en los artículos 118 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Diligencia. Aprobado por el Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de GUIJO DE GALISTEO en sesión de 30 de julio de 2018
La Secretaria

Ilmo. Ayuntamiento GUIJO DE GALISTEO · SECRETARÍA - INTERVENCIÓN · Cáceres

Fecha 30 NOV 2018

- 7 NOV. 2018

FDO. Dª Sagrario Gallardo Roco

CAPÍTULO I-BIS: Suelo Urbanizable: (del Título III: Régimen Jurídico del Suelo)

Artículo 35 bis-1: Derechos y deberes de los propietarios

El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbanizable, tanto en lo relativo a los derechos como a los deberes de sus propietarios, es el definido en los artículos 13 y 14 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 35 bis-2: Suelo urbanizable sin programa de ejecución aprobado

Mientras no cuente con programa de ejecución aprobado será de aplicación al suelo urbanizable el régimen del suelo no urbanizable común, no pudiéndose autorizar en él otras obras que las de carácter provisional y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 35 bis-3: Suelo urbanizable con programa de ejecución aprobado

La aprobación del Programa de Ejecución en el ámbito de un sector de suelo urbanizable o de una o varias unidades de ejecución habilita la actividad urbanizadora en aquel programada, en los términos y condiciones establecidos en los apartados 1 y 4 del artículo 31 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 35 bis-4: Entregas de terrenos a la Administración

Las entregas de terrenos a la Administración comprenden la superficie total de los viales, de los suelos destinados a parques y jardines públicos, a equipamientos deportivos, culturales y docentes públicos, así como los que resulten precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Asimismo incluyen la superficie libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector correspondiente. Esta entrega podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los términos y supuestos establecidos en el apartado 3 del art. 31 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de [illegible] la secretaria

Fdo. El Secretario

Sección 6ª-BIS. Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Terciario

Artículo 197 bis-1: Definición y delimitación

Se concibe esta Zona de Ordenanza Particular para dotar de adecuadas aptitudes urbanísticas a aquellas zonas del municipio que presenten una clara especialización para las actividades relacionadas con el comercio o el turismo, el alojamiento temporal, la restauración o las estaciones de suministro de carburantes. Cuenta con esta zona de ordenanza la Unidad de Ejecución UE-9 "IS- El Batán", integrada en el Sector de Suelo Urbanizable SUB S-1"IS-El Batán".

Las zonas acogidas a esta ordenanza deberán desarrollarse atendiendo los requisitos y las condiciones de usos pormenorizados y de edificación establecidas en esta Ordenanza Particular.

Artículo 197 bis-2: Condiciones de Usos Pormenorizados

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Junio 2018 la secretaria: Fdo. Dª Sagrario Gómez Ruano

1.- Uso Global: *Terciario*

2.- Usos Pormenorizados permitidos:

2.1.- Usos Característicos:

Terciario: *Categoría A:* *Comercio*

Categoría B: *Hostelería y Turismo*

2.2.- Usos Complementarios o Compatibles:

Industrial: *Categoría D:* *Garajes-aparcamientos*

Talleres de automóvil

Estaciones de servicio

Terciario: *Resto de Categorías*

Residencial: *Vinculada e integrada en edificación con uso terciario*

Equipamiento dotacional

Servicios Infraestructuras y Transportes

Espacios libres

3.- Usos Prohibidos:

Agrícola

Residencial: *En situaciones distintas a la referida como uso compatible*

Industrial: *Resto de categorías.*

30 NOV 2018

- 7 NOV 2018

Artículo 197 bis-3: Condiciones de Edificación

1.- Parcelación:

Parcelas nuevas: Se consideran edificables las parcelas nuevas que reúnan las siguientes características mínimas:

Fachada:	*15 m*
Fondo:	*25 m*
Parcela mínima:	*600 m2*

Parcelas preexistentes: Se estará a lo dispuesto en el artículo 117 de estas Normas.

2.- Tipologías Edificatorias:

Edificación Abierta (E. AB.) y Edificación Aislada (E.A.)

3.- Implantación:

Ocupación: La edificación podrá ocupar el 60 % de la superficie de la parcela.

Alineación, retranqueos y separación a linderos: Se establece una separación mínima a linderos de 2 metros en los casos donde la tipología elegida lo permita. En el caso de Edificación Aislada podrá obviarse el retranqueo de la edificación a la fachada principal cuando por causas justificadas el Ayuntamiento lo autorice expresamente.

Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela siempre que se cumplan el resto de condiciones de posición y volumen, y siempre que no se supere la línea límite de edificación establecida en los Planos de Ordenación en aplicación de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

4.- Volumen:

Número de Plantas Máximo: Se establece un número máximo de 2 plantas para los usos pormenorizados correspondientes al uso Terciario y Equipamiento Público, y de 1 planta para los de Industria.

En las instalaciones de uso industrial se permite con carácter general la construcción de entreplantas. Así mismo cuando en razón del tipo de actividad a desarrollar o de la

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de [illegible] - 2018
Fdo. de su Secretario General
Ruano

30 NOV

tipología de su correspondiente instalación, se justifique la necesidad de una segunda planta, ésta podrá autorizarse expresamente por el Ayuntamiento.

Altura máxima: Conforme a los artículos 52 y 123 de las presentes normas se establecen las siguientes alturas máximas:

Edificios con una sola planta: 4,5m, con una altura máxima a cumbrera de 8 m. En el caso de usos industriales la altura máxima será de 7,50m, con una altura tope a cumbrera de 12m.

Edificios con 2 plantas: la altura máxima será de 7,20m para todos los usos excepto los industriales que será de 7,50m. En todos los casos la altura tope a cumbrera será de 12m.

Edificabilidad Máxima sobre Parcela: La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de ocupación, fondo edificable y número de plantas ya dados, sin sobrepasar en ningún caso el siguiente valor:

Edificabilidad Máxima (para todos los usos) = 0,60 m2/m2

5.- *Aparcamientos Privados:*

En el interior de cada parcela deberán reservarse plazas de aparcamiento privado en función del tipo de actividad que se vaya a desempeñar y al margen de las plazas de aparcamiento de carácter público que resulten precisas según las determinaciones de la LSOTEX y el artículo 115 de estas Normas.

La reserva de plazas de aparcamiento privado se realizará con una proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m2 construidos de edificación.

6.- *Depuración de los Vertidos:*

Aquellas actividades o industrias cuyas aguas residuales o vertidos no tuvieran una naturaleza asimilable a urbanas, deberán incorporar un sistema autónomo de depuración que les confiera el tratamiento previo que sea necesario al objeto de no perjudicar la salud de las personas, ni las características medioambientales del medio receptor, ni los sistemas colectivos de saneamiento y depuración.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de noviembre de 2018 Fdo. Secretario

- 7 NOV 2018

TÍTULO V BIS : CONDICONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I: División normativa

Artículo 209 bis -1: Delimitación

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos comprendidos en el interior de las líneas cerradas de delimitación del suelo urbanizable grafiadas en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 209 bis -2: Zonificación

El suelo urbanizable puede comprender cualquiera de las zonas que integran el suelo urbano y cuyas ordenanzas particulares se detallan en el Capítulo II del Título V de estas Normas.

En los planos de ordenación se delimitan las zonas que integran cada sector de suelo urbanizable.

Artículo 209 bis -3: Estándares de calidad y cohesión urbanas

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable asumirá los siguientes estándares:

- *En sectores de uso residencial o terciario, la edificabilidad no podrá superar el valor de 0,70 m2/m2.*
- *En sectores de uso residencial, reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, de 20 metros cuadrados por cada 100m de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.*
- *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 terceras partes de dicha reserva a zonas verdes.*
- *Previsión mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación para cualquier uso, de las que, al menos, el 50% tendrán carácter público, debiéndose emplazar para ello sobre el viario público.*
- *En sectores de suelo de uso residencial se destinará a la construcción de viviendas, sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública existentes en cada momento, la superficie de suelo precisa para materializar el 30% del total de la edificabilidad residencial.*

Aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo
30 de julio - 2018
La Secretaria:
Fdo. D. Segrario García
Diligencia.

CAPÍTULO II: Condiciones de las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable

Artículo 209 bis -4: Sector SUB S-1 "IS El Batán"

1.- Definición:

Sector de suelo urbanizable ubicado en terrenos de propiedad privada, incluido en la "Zona de Ordenanza VII: Terciario". Para su ejecución en una sola fase todos los terrenos que lo integran quedan incluidos en una sola Unidad de Ejecución, la UE-9 "IS El Batán". Su delimitación incorpora ordenación detallada con definición de alineaciones, usos pormenorizados, condiciones de edificación, etc.

2.- Situación y superficie:

Área de 22.026 m2 integrada por las parcelas catastrales 5088 y 5089 del Polígono 5 del término municipal de Guijo de Galisteo. Situada a unos 500m al norte del núcleo urbano de El Batán, en la margen izquierda de la autovía EXA1 y de la carretera Ex108. Se delimita en los planos de ordenación 2.2 bis y 3.2 bis de las Normas Subsidiarias.

3.- Objetivo:

Tiene como finalidad dotar al municipio de un área con clasificación y calificación urbanísticas apropiadas para la implantación de una instalación de servicios en la EX – A1, en la que satisfacer las necesidades propias de su tráfico de vehículos de forma segura y cómoda.

Diligencia Aprobado por pleno el 30 de junio del 2018 La Secretaria

Ayuntamiento Guijo de Galisteo · Secretaría-Intervención · Cáceres

FDO. Dª Sagrario Garrido Rueno

4.- Sistema de Gestión:

Compensación

5.- Condiciones de Edificación y Usos:

En todo su ámbito serán de aplicación las Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Terciario

Uso Global: Terciario

Usos Pormenorizados característicos:

Terciario: Categoría A: Comercio

Categoría B: Hostelería y Turismo

Salida 20 NOV 2018

- 7 NOV 2018

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018
La Secretaria:
Fdo. Graciela Rueno

Usos Pormenorizados compatibles:

Industrial: Categoría D: Garajes-aparcamientos
Talleres de automóvil
Estaciones de servicio

Terciario: Resto de Categorías

Residencial: Vinculada e integrada en edificación de uso terciario

Equipamiento dotacional

Servicios Infraestructuras y Transportes

Espacios libres

Usos Prohibidos:

Agrícola

Residencial: En situaciones distintas a la referida como uso compatible

Industrial: Resto de categorías.

6.- Ordenación detallada, superficies por usos:

El Sector SUB S-1 se planifica con la ordenación completa y detallada de todo su ámbito, tanto en lo que se refiere a su desarrollo en una sola fase, como a la distribución y definición geométrica de sus distintos espacios públicos y privados, reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación; y a las condiciones de urbanización y a los usos y condiciones de edificación que son de aplicación en cada una de sus manzanas y/o parcelas constitutivas.

La distribución de superficies según los usos previstos responde a la siguiente estructura:

USOS	*SUPERFICIE (m2)*
Espacios Libres	*2.649*
Equipamiento Público. Infraestructuras.– S. Urbanos	*3.047*
Servicios de Infraestructuras. Viales	*5.009*
Terciario	*11.321*
Superficie TOTAL Sector SUB S-1 (UE-9)	***22.026***

7.- *Aprovechamientos:*

30 NOV 2018

Aprovechamiento S-1: *0,3084 m2c/m2s*
Aprovechamiento Lucrativo: *6.792,6 m2c*
Edificabilidad máxima de Parcela *0,60 m2c/m2s*

8.- Cesiones gratuitas al municipio:

USOS	*SUPERFICIE (m2)*
Espacios Libres	*2.649*
Equipamiento Público. Infraestructuras– S. Urbanos	*3.047*
Servicios de Infraestructuras. Viales	*5.009*
Terciario libre de cargas (*)	*1.132*
Superficie TOTAL	***11.837***

(*) Cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo libre de cargas en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018
La Secretaria
Fdo. Dª Sagrario García Rueda

9.- Entidad Urbanística de Conservación:

La conservación de las obras de urbanización en el ámbito del Sector SUB 3.1, incluyendo el mantenimiento de las zonas verdes, del resto de equipamientos públicos y de los servicios públicos, correrá a cargo obligatoriamente de los propietarios de las parcelas con aprovechamiento lucrativo que, con tal finalidad, se constituirán en entidad urbanística de conservación.

Conforme al artículo 161 de la LSOTEX el deber previsto en el párrafo anterior comenzará desde el momento de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo.

10.-Otras obligaciones del Agente Urbanizador

- *La conexión exterior de los distintos servicios urbanísticos con las redes generales del municipio.*
- *El acondicionamiento y señalización del acceso a la carretera EX – 108 conforme a las directrices de la Dirección General de Infraestructuras de la Junta de Extremadura.*
- *La instalación en la parcela de equipamiento dotacional pública de los equipos de depuración de aguas residuales que resulten precisos conforme a la línea y condiciones de tratamiento que se establezcan en la autorización de vertidos que deberá recabar de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *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:*

  - *Contaminación por ruidos y emisiones a la atmósfera*
  - *Gestión de residuos*

20 NOV 2018
- 7 NOV 2018



- *Vertidos y contaminación de las aguas*
- *Contaminación lumínica, mediante uso de LEDs o luminarias de sodio de baja presión, dirigidas al suelo y de potencia estricta.*
- *Utilización de especies autóctonas en las plantaciones de jardines y viales. Prohibición de uso de especies invasoras.*
- *Protocolo de actuación frente a la eventual aparición de restos arqueológicos.*

- *La adopción de cuantas otras condiciones, medidas correctoras y/o precauciones que se deriven del resto de informes sectoriales que se emitan durante la tramitación de la Modificación Puntual nº4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo.*

11.-Condiciones de urbanización:

Las que se deriven del Capítulo II "Condiciones de Urbanización" del Título IV de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM. Así mismo se incorporarán aquellos criterios técnicos y partidas de obra que resulten precisas para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el conjunto de informes sectoriales evacuados durante la tramitación de la Modificación Puntual Nº 4 de las NNSSMM, así como de los correspondientes Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización.

8.- OTROS CAMBIOS NORMATIVOS INDUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN

Al margen de los nuevos artículos que se acaban de relacionar resulta necesario introducir algunos matices en tres artículos de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSSMM de Guijo de Galisteo, concretamente en los artículos 14 "Tipos y categorías de suelo", art. 143 "Limitaciones Generales de Uso" y art. 173 "Zonificación".

Se exponen a continuación para cada uno de ellos su texto vigente y el modificado:

Artículo 14: Tipos y categorías de suelo - TEXTO VIGENTE -

De acuerdo con lo establecido en el Art. 9 y sucesivos de la Ley del Suelo y en el Art. 91.a del Reglamento de Planeamiento, se clasifica el territorio del término municipal en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo 14: Tipos y categorías de suelo - TEXTO MODIFICADO -

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 de la Ley del Suelo y en el Art. 2 del Reglamento de Planeamiento, se clasifica el territorio del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo 143. Limitaciones Generales de Uso (Apartado primero) - TEXTO VIGENTE -

1.- Queda prohibido taxativamente el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, salvo en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m2.

Artículo 143. Limitaciones Generales de Uso (Apartado primero) - TEXTO MODIFICADO -

1.- En todas las zonas de ordenanza distintas de la Zona de Ordenanza VII Terciario, queda prohibido taxativamente el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, salvo en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m2.

Artículo 173. Zonificación -TEXTO VIGENTE-

El suelo urbano, en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, comprenden las siguientes zonas, que se delimitan en el correspondiente Plano del Proyecto:

- *Zona I. Residencial Casco Urbano. Villa de Guijo*
- *Zona II. Residencial Casco Urbano de Pedanías (El Batán y Valrío)*
- *Zona III. Residencial Áreas de Expansión (El Batán y Valrío)*
- *Zona IV. Industrial (El Batán)*
- *Zona V. Equipamiento Dotacional*
- *Zona VI. Espacios Libres*

Diligencia: Aprobado por pleno el 30 de julio - 2018 La Secretaria!

Excmo. Ayuntamiento Guijo de Galisteo · Secretaría-Intervención · Cáceres

JUNTA DE EXTREMADURA

30 NOV 2018

FDO. Dª Sagrario Gerrido Ruano

- 7 NOV 2018

Artículo 173. Zonificación -TEXTO MODIFICADO-

El suelo urbano, en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, comprenden las siguientes zonas, que se delimitan en el correspondiente Plano del Proyecto:

Diligencia. Aprobado Por pleno el 30 de Junio-2018 La Secretaria

- *Zona I. Residencial Casco Urbano. Villa de Guijo*
- *Zona II. Residencial Casco Urbano de Pedanías (El Batán y Valrío)*
- *Zona III. Residencial Áreas de Expansión (El Batán y Valrío)*
- *Zona IV. Industrial (El Batán)*
- *Zona V. Equipamiento Dotacional*
- *Zona VI. Espacios Libres*

Fdo. D[illegible] Rocío Rueno

Posteriormente, con la aprobación de la Modificación Puntual nº4, el suelo urbano comprende una nueva zona, la "Zona VII.Terciario", delimitada como el resto en el correspondiente Plano del Proyecto.

9.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La aprobación de la presente modificación supondría:

- La clasificación como Suelo Urbanizable de 22.024 m2 de terrenos que en la actualidad se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable Ordinario. Dichos terrenos pasarían a integrar el nuevo Sector SUB S-1 "IS-El Batán".
- La creación del Capítulo I-BIS del Título II para la regulación del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.
- La creación del Capítulo I-BIS del Título III para la regulación del Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable.
- La creación de una nueva Zona de Ordenanza, la Zona VII: Terciario.
- La creación del Título V-BIS, para la regulación de las Condiciones Particulares del Suelo Urbanizable.
- La ordenación completa y detallada de todo el ámbito del sector SUB S-1 "IS-El Batán".

10.- DOCUMENTOS DE LAS NNSSMM QUE SE MODIFICAN

A los efectos del artículo 80.5 de la LSOTEX se relacionan a continuación los documentos del planeamiento vigente que resultarían afectados por la aprobación de la presente Modificación Puntual:

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018. La Secretaria

FDO. D. Sagrario Garrido Rueno

A.- Normas Urbanísticas Reguladoras

- Se modifican los artículos:
  - Art. 14.- Tipos y categorías de suelo
  - Art. 143.- Limitaciones generales de uso
  - Art. 173.- Zonificación

- Se incorpora un nuevo artículo 15 bis de Definición del Suelo Urbanizable

- Se incorpora el nuevo Capítulo I-BIS del Título II, de *Regulación del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable*, con tres nuevos artículos:
  - Art. 29 bis-1.- Planes Parciales de Ordenación
  - Art. 29 bis-2.- Presupuestos de la Ejecución
  - Art. 29 bis-3.- Programas de Ejecución

- Se incorpora el nuevo Capítulo I-BIS del Título III, de *Regulación del Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable*, con cuatro nuevos artículos:
  - Art. 35 bis-1.- Derechos y deberes de los propietarios
  - Art. 35 bis-2.- Suelo urbanizable sin programa de ejecución aprobado
  - Art. 35 bis-3.- Suelo urbanizable con programa de ejecución aprobado
  - Art. 35 bis-4.- Entregas de terrenos a la Administración

- Se incorpora la nueva Sección 6ª-BIS de *Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Terciario*, con tres nuevos artículos:
  - Art. 197 bis-1.- Definición y delimitación
  - Art. 197 bis-2.- Condiciones de usos pormenorizados
  - Art. 197 bis-3.- Condiciones de edificación

- Se incorpora el nuevo Título V-BIS, para la *Regulación de las Condiciones Particulares del Suelo Urbanizable*, con cuatro nuevos artículos:

- 7 NOV 2018

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018
La Secretaria

FDO. Dª Segismunda Gerardo Ruano

- Art. 209 bis-1.- Delimitación
- Art. 209 bis-2.- Zonificación
- Art. 209 bis-3.- Estándares de calidad y cohesión urbanas
- Art. 209 bis-4.- Sector SUB S-1 "IS-El Batán"

B.- Planos de Ordenación

- Se modifican un plano de ordenación:
  - Plano 1.2 "Término municipal. Calificación del suelo", escala 1/10.000.

- Se incorporan dos nuevos planos de ordenación:
  - Plano 2.2 bis "Zonas Normativas. Ordenanzas". Sector SUB S-1 "IS E Batán". Escala 1/1.000
  - Plano 3.2 bis "Desarrollo del planeamiento en el casco. Alineaciones oficiales". Sector SUB S-1 "IS-El Batán". Escala 1/1000

11.- INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

La integración territorial de la nueva área ordenada no ha de ser examinada en relación con las distintas áreas urbanas de Guijo de Galisteo, a escala municipal, sino que ha de ser analizada respecto del área territorial de influencia de la autovía autonómica EX – A1, que es sin duda una de las iniciativas más ambiciosas que se han acometido en materia de movilidad. Como se ha explicado anteriormente se trata de una infraestructura que fue concebida no sólo para mejorar la accesibilidad territorial de las comarcas del norte de la provincia de Cáceres, sino con la finalidad última de que algún día formara parte del corredor peninsular más competitivo para el transporte terrestre por carretera entre Madrid y los principales puertos y centros de consumo de Portugal.

No puede olvidarse por tanto que el objetivo de esta modificación puntual no es otro que la habilitación de una zona con aptitudes urbanísticas suficientes para la implantación de una instalación de servicios en la autovía autonómica EX - A1, en la que se desarrollen una serie de actividades que en su conjunto sirvan para prestar los servicios complementarios que la normativa estatal en materia de carreteras declara necesarios para garantizar seguridad y comodidad a los usuarios de la carretera, así como para procurar el buen funcionamiento de la circulación vial.

Se trata por tanto de una nueva dotación que se ubica, como no puede ser de otro modo, en un término municipal concreto pero cuya vocación de servicio responde a un ámbito territorial que supera la escala comarcal y regional.

Resulta oportuno volver a citar ahora el artículo 26.1 de la Ley 37/1995, de 29 de septiembre, de Carreteras, cuando insta a las administraciones competentes a *"facilitar la instalación de áreas de servicios para la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación vial"*; definiéndolas en su artículo 26.2 como *"zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad de los usuarios de las carreteras"*.

Así mismo conviene recordar que el Ministerio de Fomento en su Orden Circular 320/94-C y E sobre Áreas de Servicio manifiesta que *"las carreteras constituyen el soporte de un verdadero servicio público viario,...., con tres objetivos clásicos por los que debe velar cualquier administración de carreteras: seguridad, comodidad y fluidez de la circulación"*. En el mismo texto define a las Áreas de Servicio como *"elementos funcionales de la carretera, que forman parte del dominio público viario y que constituyen la infraestructura o soporte de un servicio público que tiene como fin primordial procurar la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación"*.

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de Julio del 2018 La Secretaria: FDO. De Jesús Conde Ruano

12.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Una vez expuestos todos aspectos relativos a la modificación puntual nº4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo corresponde ahora incidir de manera específica en la conveniencia de su planteamiento en base a la incidencia positiva que pudiera tener sobre el bienestar de la población, así como desde la óptica del cumplimiento de los fines y principios de la función pública del urbanismo y de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. Con tal fin se destacan los siguientes efectos de la modificación puntual que se propone:

1º.- Su propósito de posibilitar la implantación de una instalación de servicios en la EX – A1 tendría, según se desprende de la normativa en materia de carreteras, un carácter complementario al servicio público prestado por dicha infraestructura viaria, por cuanto se contribuye a *facilitar "seguridad y comodidad a los usuarios de la carretera" y a procurar "el buen funcionamiento de la circulación vial"*.

30 NOV 2018

- 7 NOV 2018

Con ella se mejora por tanto la funcionalidad y la eficacia de las infraestructuras y los servicios estructurales que ya existen; lo que argumenta su adecuado encaje en la estructura territorial.

2º.- Da cumplimiento de los fines de la actividad urbanística como función pública por cuanto:

- Subordina los usos del suelo al interés general, sustanciado en este caso en la mejora del servicio público que presta la autovía EX – A1.
- No plantea agravios en el reparto de beneficios con otras áreas similares
- Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas

3º.- Respeta los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. El aumento del aprovechamiento lucrativo que provoca no implica reducción alguna en la proporción y calidad de las dotaciones públicas del municipio.

Así mismo conviene señalar que esta modificación puntual no plantea una diferente zonificación o uso urbanístico de ninguna zona verde, ni implica la regularización de ninguna actuación urbanística disconforme con la ordenación vigente.

Finalmente procede aclarar que el incremento de la superficie ordenada que propone la modificación, sumada a la de todas las modificaciones de planeamiento anteriores, no implica un aumento de la superficie del suelo urbanizado superior al 30% de lo ya previsto en las NNSSMM. Véase que sólo el suelo clasificado como urbano en El Batán (uno de los tres núcleos urbanos de Guijo de Galisteo), tanto consolidado como no consolidado, alcanzan una extensión de unas 47 ha, frente a las 2,2 ha de la nueva UE-9.

13.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Consta la presente modificación puntual de los siguientes documentos:

Diligencia. Aprobado por pleno el 30 de julio 2018 La secretaria

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.- ANEJOS

B.1.- Información Catastral

B.2.- Antecedentes Administrativos

Fdo. Dª Sagrario Garrido Ruano

Diligencia Aprobado por pleno el 30 de Julio - 2018
La Secretaria:

FDO. Dª Sagrario Garrido Ruano

C.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

P. I - 1.- Información Catastral

P. I -2.- Cartografía. Datos Topográficos

P. I -3.- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo (entorno de El Batán)

P. I -4.- Integración de la Nueva Ordenación en la Estructura Territorial

C.2- PLANOS DE ORDENACIÓN

P. O -1.- Planeamiento Modificado. Clasificación del Suelo (entorno de El Batán)

P. O -2.- P. Modificado. Delimitación del Sector SUB S-1. Zonificación de Usos. Alineaciones

P. O -3.- P. Modificado. Zonas Normativas. Ordenanzas

P. O -4.- P. Modificado. Cumplimiento de Estándares. Distancia a la carretera

P. O-5.- P. Modificado. Entregas de terrenos al Municipio

P. O-6.- P. Modificado. Viabilidad de Conexiones con las Infraestructuras Existentes

14.- ENCUADRE LEGAL

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales será de aplicación obligatoria una vez se lleve a efecto la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de su Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En Cáceres a 23 de julio de 2018

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

30 NOV 2018

- 7 NOV 2018