

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 30 de enero de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Galisteo.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de enero de 2001, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Galisteo siguientes:

- Modificación n.º 1: Corrección de las Secciones 3.ª y 4.ª del Capítulo II del Título V de la Normativa Urbanística.
- Modificación n.º 2: Corrección de la actual delimitación de «Suelo Urbano» y fijación de nuevas alineaciones en el casco de El Batán.

- Modificación n.º 3: Nueva Unidad de Ejecución UE-6.
- Modificación n.º 4: Nueva Unidad de Ejecución UE-7.
- Modificación n.º 5: Nueva Unidad de Ejecución UE-8.

2. Publicar, como anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de las presentes modificaciones.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º

El Presidente,

MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

A N E X O

COMO CONSECUENCIA DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES REFERENCIADAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE GUIJO DE GALISTEO, SU NORMATIVA URBANISTICA RESULTA AFECTADA EN SUS ARTS. 186, 188, 189, 191 Y 199, A LOS QUE HAY QUE AÑADIR LOS NUEVOS ARTS. 204, BIS, 1, 2 Y 3, CUYOS TEXTOS DEFINITIVOS QUEDARAN REDACTADOS COMO SIGUE:

— Sección 3.ª: Ordenanzas Particulares de la Zona III: Residencial Areas de Expansión.

* Artículo 186: Definición y Delimitación.

Constituyen esta Zona la totalidad de los terrenos no incluidos inicialmente en los proyectos generadores de las dos Pedanías de la Villa de Guijo de Galisteo (El Batán y Valrio), como constituyentes en origen de sus respectivos Cascos Urbanos, pero que quedan dentro de la actual delimitación del Suelo Urbano. Quedan pues dentro de esta Zona las promociones públicas de viviendas realizadas recientemente en el Oeste del casco de El Batán y los terre-

nos de la periferia de este casco que se dotan para intervenciones similares, Unidades de Ejecución UE-1, UE-2 y UE-7. De igual modo se engloban en la misma Zona los terrenos de «ensanche» previstos en Valrío, Unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 y las recientes promociones públicas.

Esta Zona Normativa se señala en la delimitación realizada en los Planos 2.2 y 2.3 del presente Proyecto. Toda ella está destinada prioritariamente al uso residencial, presentando como tipologías edificatorias generales previstas, las definidas en el Artículo 95 como:

a.—Edificación Abierta (E.AB.), si bien, en esta Ordenanza con características diferenciadas de las que esta amplia tipología presenta en la anterior Ordenanza. Esto es consecuencia de la diferentes Condiciones de Edificación que contemplan ambas Normativas Particulares.

b.—Edificación en Hilera (E.H.).

* Artículo 188: Condiciones de Edificación.

Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente, que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible, deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificable.

* Parcela Mínima:

— Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 8,0 m.

Fondo: 12,0 m.

Superficie: 150,0 m.

Dimensión mínima entre linderos. 7,0 m.

* Parcela Máxima:

— Para el Uso Industrial, se fija la parcela:

Categ. A:

Tall. Artesanales: 300 m².

2.—Tipología edificatoria:

— Para todos los usos las tipologías básicas serán las de Edificación Abierta (E.AB.) y Edificación en Hilera (E.H.), (Art. 95), admitiéndose como secundarias la tipología de Edificación Aislada (E.A.)

y concretamente y sólo para el Uso Industrial Categoría A. la de Edificación en Línea (E.L.).

— En esta Ordenanza Particular la Edificación Abierta puede llegar a presentar una imagen a los viales públicos, similar a la que es característica de la Edificación en Línea, por permitirse los cerramientos exteriores de patios mediante fábrica de una planta de altura. No obstante se diferencia de esta otra tipología aludida, que queda prohibida en esta Zona para todo uso diferente al Industrial Categoría A, por no poder tener ocupada, con edificación, la totalidad de la primera crujía a fachada.

3.—Implantación:

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie de la parcela edificable cuando se destine a vivienda y para cualquier planta. Cuando el uso en planta baja sea distinto al residencial, podrá ocuparse en ella el 100%.

En su caso, la dimensión mínima tanto de los espacios libres resultantes como las de sus conexiones exteriores, no será en ningún punto inferior a los un tercio de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro. Esto es sin perjuicio de la obligada observancia tanto de las condiciones generales de edificación y aprovechamiento, dadas con carácter general en estas normas, como de las Condiciones Higiénico-Sanitarias igualmente expresadas en el Título anterior.

* Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, observándose tan sólo las restricciones propias de cada tipología edificatoria y las expresadas en los párrafos anterior y siguiente.

* Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a linderos:

— Tipología en Hilera:

La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero un mínimo de 3 m.

— Tipología Aislada:

La edificación se retranqueará de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

4.—Volumen:

* Número de Plantas Máximo:

En todos los casos el número máximo de plantas será de DOS.

* Altura máxima:

La altura máxima, según el Art. 123 de la presente Normativa será de:

- Para una planta: 4,50 metros, salvo en los edificios industriales permitidos, los cuales podrán alcanzar los 7,50 metros de altura.
- Para dos plantas: 7,20 metros.

* Edificabilidad máxima sobre Parcela:

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y N.º de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

- Para todos los usos la Edificabilidad máxima sobre parcela: Será de 1,2 m²/m².

* Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución-Estudio de Detalle:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución, de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

- Sección 4.ª: Ordenanzas Particulares de la Zona IV: Industrial.

* Artículo 189: Definición y Delimitación.

Se incluyen en ella las Unidades de Ejecución de El Batán denominadas como UE-3, UE-6 y UE-8, así como el Polígono Industrial del mencionado núcleo de población. Las zonas acogidas a esta Ordenanza Particular deberán tener un desarrollo conforme a las premisas establecidas en la misma. Su ubicación y delimitación figuran en el plano de proyecto 2.2.

Se determinan en esta Normativa condiciones específicas de Usos y Edificación con carácter general, esto se hace en la voluntad de no permitir vacíos normativos en el caso de que, en el transcurso de la vigencia de estas Normas, se ampliase el Suelo Industrial quedando así acogido automáticamente a esta Ordenanza.

* Artículo 191: Condiciones de Edificación.

1.—Parcelación:

* Parcela Existente:

Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible, deberá haber sido escriturada con anterioridad a la

aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificable.

* Parcelación Mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada: 8,0 m.
Fondo: 20,0 m.
Superficie: 200,0 m.
Dimensión mínima entre linderos: 7,0 m.

2.—Tipología Edificatoria:

- Edificación en Línea, Edificación en Hilera y Edificación Aislada (Art. 95 de las presentes Normas).

3.—Implantación:

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela edificable para el uso industrial y el 75% para el resto de los usos permitidos.

* Profundidad Edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y siguiente.

* Alineación, Retranqueos y Separación a Linderos:

Se establece un retranqueo mínimo de linderos en los casos en que la tipología elegida lo permita de 2 metros.

4.—Volumen:

* Número de Plantas Máximo:

Sin perjuicio de lo expresado en el Art. 122 de la presente Normativa el Número Máximo de plantas será de UNA planta para todo el ámbito de esta Ordenanza y para todos los usos salvo para el Equipamiento Dotacional, en que será de dos plantas. De igual manera, cuando de las características de la actividad o instalación industrial que pretenda instalarse, se justifique la necesidad de una segunda planta, ésta podrá permitirse, previo informe expreso del Ayuntamiento autorizándolo.

* Altura máxima:

La altura máxima, según el Art. 123 de la presente Normativa, será de 7,50 metros.

La cumbre de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En las naves industriales se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

Para Equipamiento Dotacional la altura máxima será la permitida con carácter general para dos plantas.

* Edificabilidad Máxima sobre Parcela:

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y N.º de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

Para Equip. Dotac.: 1,5 m²/m².

Para uso industrial y demás usos: 1,0 m²/m².

En los casos puntuales en que se autorice la 2.ª planta para el Uso Industrial la edificabilidad máxima sobre parcela no sobrepasará los 2 m²/m².

* Edificabilidad Máxima sobre Unidad de Ejecución-Estudio de Detalle:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,70 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

* Artículo 199: Unidad de Ejecución-Estudio de Detalle.

1.—Se definen sobre las áreas que constituyendo, en el momento de redacción de las presentes Normas, o que en tiempos posteriores a su redacción puedan llegar a constituir operaciones de envergadura que simplemente requieran para su desarrollo, la ordenación de las mismas mediante: un Estudio de Detalle o en su caso desde el Planeamiento General, y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a las concesiones de Licencias de Edificación (Art. 39 de la presente Normativa). Su desarrollo y gestión será unitario.

2.—Las Unidades de Ejecución señaladas en el presente planeamiento comprenden terrenos, actualmente, de titularidad municipal por lo que la consecución de terrenos para Viales, Equipamientos Dotacionales y Zonas Verdes no presentan problema alguno; no obstante se delimitan éstas, en la voluntad de no crear vacíos normativos si, en el transcurso del tiempo, los mencionados terrenos cambiasen a titularidad privada con anterioridad a producirse su edificación; y por igual motivo se normaliza cuanto pueda determinar su desarrollo.

3.—Las Unidades de Ejecución ya delimitadas desde el presente Planeamiento General y que se señalan en los correspondientes Planos de Proyecto, Ocho en total, (SEIS en el casco urbano de El Batán y DOS en el de Valrío), se desarrollan en el mismo, quedando, tan sólo, pendientes, para que sea posible la conce-

sión de las preceptivas Licencias de Edificación sobre los terrenos que las integran, de la realización de los correspondientes Proyectos de Parcelación o Reparcelación que fueren necesarias y de la ejecución de las obras de Urbanización necesarias y ya previstas. En los artículos que siguen se establecen las condiciones específicas necesarias sobre cada una de ellas; no siendo necesaria la consecución de acuerdos previos que faciliten su gestión, ni la firma de Convenios Urbanísticos entre los propietarios de los terrenos que comprenden y el Ayuntamiento, por los motivos señalados en el punto anterior de este mismo artículo.

4.—Los Estudios de Detalle que se redacten sobre posibles nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en cualquier área del Suelo Urbano, cumplirán las siguientes normas:

a. Alineaciones y Rasantes:

Los Estudios de Detalle las desarrollarán en su totalidad.

b.—Volúmenes:

Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal de uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficie y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener Plano de Parcelación o Reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

5.—El Sistema de Actuación preferente será siempre el de Compensación, y si éste no fuese viable el de Cooperación.

6.—Con carácter general será objeto de Cesión obligatoria y gratuita lo siguiente, (según lo determinado por la Ley del Suelo):

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y lumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

7.—En consecuencia con todo lo anteriormente dicho en este artículo, desde el presente Planeamiento se definen ya en fase de Documento de Tramitación, las Instalaciones Urbanas necesarias para los trazados viarios propuestos.

8.—Sin perjuicio de lo expuesto en los puntos anteriores del presente Artículo, se estará a las limitaciones que la Ley del Suelo es-

tablece sobre el ejercicio de las facultades de urbanizar y edificar, recogidas en el Art. 29 de la presente Normativa.

* Artículo 204BIS-1: Unidad de Ejecución U.E.- 6.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad básicamente municipal, incluida en la «Zona II: Industrial». Se desarrolla por completo ya desde el presente planeamiento.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2.2 y 3.2 de Proyecto y situada al Este del casco urbano de El Batán.

* Superficies Aproximadas:

- Superficie total: 29.970 m².
- Sup. descontados viarios propuesto: 21.427 m².
- Sup. destinada a zona verde: 3.125 m².
- Sup. destinada a Equipamiento: 2.155 m².
- Sup. resultante edif. industrial: 16.147 m².

* Condiciones de Usos, Intensidades y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

* Ordenación y Condiciones de Edificación:

Según los Planos 2.2 y 3.2, Ordenanzas relativas a la «Zona II: Industrial» y Condiciones establecidas en el presente artículo.

* Equipamiento Dotacional:

Se señala con uso de Equipamiento una reserva de 2.155 m² ubicada según documentación gráfica.

* Sistemas de Gestión:

La promoción podrá ser pública o privada, según decida la Corporación en aras a facilitar y promover su gestión.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación:

Esta Unidad de Ejecución simplemente requiere para su desarrollo la elaboración del correspondiente estudio de Parcelación si fuese necesario y la ejecución de las obras de Urbanización previstas y necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias que se engloban en la urbanización de la Unidad de Ejecución, se realizarán conforme a las especificaciones contenidas al respecto en el Capi-

tulo II del Título IV de la presente Normativa y en el Plano de Proyecto 3.2, y en los que complementan estas determinaciones, Planos 4, 5 y 6 del presente Documento.

* Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas periféricas en estudio, estableciendo terrenos dotados y capaces de resolver las necesidad de un Suelo Industrial existente en El Batán, que al tiempo que posibilite su desarrollo integral, jerarquice los usos que se implantan en su casco.

* Artículo 204BIS-2: Unidad de Ejecución U.E.- 7.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad municipal, incluida en la «Zona III: Residencial Areas de Expansión». Se desarrolla por completo ya desde el presente planeamiento.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2.2 y 3.2 de Proyecto y situada al Noroeste del casco urbano de El Batán.

* Superficies Aproximadas:

- Superficie total: 23.120 m².
- Superficie viales: 7.580 m².
- Superficie Zona Verde: 2.390 m².
- Superficie edificable: 13.150 m².

* Condiciones de Usos, Intensidades y Edificabilidad:

– Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

– Densidad Máxima: 30 viviendas/Ha.

– Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo): Número de Viviendas aproximadas: 69 v.

* Ordenación y Condiciones de Urbanización:

Según los Planos 2.2 y 3.2, Ordenanzas relativas a la «Zona III: Residencial Areas de Expansión» y Condiciones establecidas en el presente artículo.

* Equipamiento Dotacional:

Queda exenta, esta Unidad, de reservas para este uso por sus condiciones y las necesidades específicas existentes en el núcleo urbano.

* Sistemas de Gestión:

La promoción podrá ser pública o privada según decida la Corporación en aras a facilitar y promover su gestión.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación:

Esta Unidad de Ejecución simplemente requiere para su desarrollo la elaboración del correspondiente estudio de Parcelación si fuese necesario y la ejecución de las obras de Urbanización previstas y necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias que se engloban en la urbanización de la Unidad de Ejecución, se realizarán conforme a las especificaciones contenidas al respecto en el Capítulo II del Título IV de la presente Normativa y en el Plano de Proyecto 3.2, y en los que complementan estas determinaciones, Planos 4, 5 y 6 del presente Documento.

* Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas periféricas en estudio, estableciendo terrenos dotados y capaces de resolver las necesidad de Suelo Residencial existente en El Batán, que posibiliten su desarrollo integral.

* Artículo 204^{BIS}-3: Unidad de Ejecución U.E.- 8.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad básicamente municipal, incluida en la «Zona II: Industrial». Se desarrolla por completo ya desde el presente planeamiento.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2.2 y 3.2 de Proyecto y situada al Noroeste del casco urbano de EL Batán.

* Superficies Aproximadas:

- Superficie total: 20.635 m2.
- Sup. descontados viarios propuesto: 18.795 m2.
- Sup. destinada a zona verde: 2.785 m2.
- Sup. destinada a Equipamiento: 2.380 m2.
- Sup. resultante edif. industrial: 13.630 m2.

* Condiciones de Usos Intensidades y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

* Ordenación y Condiciones de Edificación:

Según los Planos 2.2 y 3.2, Ordenanzas relativas a la «Zona II: Industrial» y Condiciones establecidas en el presente artículo.

* Equipamiento Dotacional:

Se señala con uso de Equipamiento Dotacional una reserva de 2.380 m2 ubicada según documentación gráfica.

* Sistemas de Gestión:

La promoción podrá ser pública o privada, según decida la Corporación en aras a facilitar y promover su gestión.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación:

Esta Unidad de Ejecución simplemente requiere para su desarrollo la elaboración del correspondiente estudio de Parcelación si fuese necesario y la ejecución de las obras de Urbanización previstas y necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias que se engloban en la urbanización de la Unidad de Ejecución, se realizarán conforme a las especificaciones contenidas al respecto en el Capítulo II del Título IV de la presente Normativa y en el Plano de Proyecto 3.2, y en los que complementan estas determinaciones, Planos 4, 5 y 6 del presente Documento.

* Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas periféricas en estudio, estableciendo terrenos dotados y capaces de resolver las necesidad de un Suelo Industrial existente en El Batán, que al tiempo que posibilite su desarrollo integral, jerarquice los usos que se implantan en su casco.

—————

RESOLUCION de 5 de abril de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Zarza, que afecta a la Unidad de Ejecución n.º 3.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de abril de 2001, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.