



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 2/2007 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Galisteo, consistente en la ampliación de suelo urbano para uso industrial de terrenos situados al noroeste del casco urbano, al otro lado del río Jerte. (2008063251)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de junio de 2008, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Galisteo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de junio de 2008, en las Normas Urbanísticas se modifican los artículos 83 y 91, y se añaden los artículos 124, 125, 126, 127 y 128, que quedan redactados como siguen:

Artículo 83. Parcela mínima.

1. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable en suelo industrial serán las siguientes:

- Superficie mínima: 500 m².
- Fachada mínima: 15 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.

Excepto para los terrenos incluidos en la Ordenanza Industrial en Polígono (Ind-Pol) para lo que se estará a lo dispuesto en el artículo 126.

2. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable en el resto del suelo urbano serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

3. Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de GALISTEO, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 91. Edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 87 y 88 de estas Normas, salvo para la Ordenanza Industrial en Polígono cuya edificabilidad se establece en el artículo 127.F.
2. Se expresará en: m²/m².
3. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Artículo 124. Ficha de la Unidad de Ejecución UE-I1.

UNIDAD DE ACTUACIÓN INDUSTRIAL 1
(UA-I1) POLÍGONO INDUSTRIAL DE GALISTEO

Superficie bruta del área (M2S): 315.106,70.

APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad bruta uso industrial UA (M2T/M2S): 0,37.

Aprovechamiento total (M2T): 117.568,40.

USO GLOBAL: Industrial.

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS:

Superficie para dotaciones (M2S): 15.864,76.

Superficies para zonas verdes (M2S): 33.546,91.

Total cesiones para equipamientos (M2S): 49.411,67.

OTRAS CESIONES:

En cumplimiento del art. 30.2 de la LSOTEX se cederán al Ayuntamiento además de las cesiones para equipamientos:

- La superficie total de viales que no estén ya cedidos.
- La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del Sector que corresponde a la Administración.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES.**Planeamiento de desarrollo:**

Se propone que para toda el área se redacte un Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo. Donde se obtengan las dotaciones de cesión obligatoria y gratuita establecidas en la presente modificación, y se completen y mejoren todos los servicios actualmente existentes aceptando, o en su caso completando, la ordenación detallada propuesta en esta modificación, además de estudiar globalmente las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y



distribución eléctrica y proponer las actuaciones necesarias para dotar al polígono de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras, también debe incluirse la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales. En cuanto al trazado del tendido eléctrico deberá prever el enterramiento o el desplazamiento de las redes áreas de media y alta tensión fuera del suelo urbano, así como la instalación de nuevos centros de transformación para hacer frente a las nuevas demandas de suministro. El Plan Especial de Reforma Interior será el que deba determinar otras Unidades de Actuación necesarias y convenientes que permitan abordar adecuadamente las distintas actuaciones a realizar.

Otras condiciones:

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

Artículo 125. Definición.

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

Su localización se propone dentro del polígono industrial previsto en presente modificación de las NNSSMM.

Artículo 126. Condiciones de parcela.

- A. Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m². Para promociones conjuntas la parcela mínima podrá reducirse a 250 m² mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- B. Frente mínimo: Será de 10 metros.
- C. Frente máximo: No se fija, no obstante, no se permiten frentes continuos de naves adosadas superiores a diez naves ni 100 metros. Los frentes mayores a estas magnitudes habrán de fraccionarse, dejando en estos casos una separación mínima entre las fachadas laterales de las naves externas o de esquina de 6 metros.

Artículo 127. Condiciones de volumen.

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



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

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

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

1. Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
2. Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario, en cuyo caso se redactará un Estudio de Detalle para el conjunto de la promoción.
3. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
4. Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 metros.

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

- D. Fondo edificable máximo: No se fija.
- E. Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 60% de la superficie de la parcela.
- F. Superficie máxima edificable: Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²/m² sobre parcela neta.
- G. Altura de la edificación: La altura máxima será de 9 m salvo cuando sean necesarias construcciones por encima de la altura, que sean imprescindibles para el proceso industrial, para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 90 de las NU de la NNSSMM. El máximo número de plantas será de dos, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
- D. Otras condiciones: Se admite, para promociones de proyecto unitario de minipolígonos, agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo y condiciones de volumen descritas en el presente artículo. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará los 0,6 m²/m², ni el número máximo de naves el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de parcela mínima aplicable.

**Artículo 128. Tolerancia de usos.****A. Uso principal.**

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

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

B. Usos complementarios.

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

C. Usos prohibidos.

- Resto de usos.