



ACUERDO de 30 de noviembre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Galisteo, consistente en la reclasificación de SNU a SUB de terrenos junto a la Autovía EX-A1 y próximos al núcleo de "El Batán", con la consiguiente creación de un nuevo sector de uso global 'terciario' S-1 'IS El Batán'.

(2019AC0031)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

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 artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015 de 7 de agosto la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Guijo de Galisteo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de LSOTEX).

La modificación tiene como objetivo dotar al municipio de una zona (22.026 m²) con clasificación y calificación urbanísticas apropiadas para la implantación de actividades y servicios complementarios, junto a la Ctra. EX-108, que hace las funciones de vía de servicio de la Autovía EX-A1 (suministro de carburantes, cafetería, restaurante, hotel, taller, etc)

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

En contestación a las observaciones señaladas por esta Comisión en sesión de 28-6-18, el Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario de 25-7-18, ha decidido cambiar el ámbito reclasificado a SUB con la previsión de una normativa urbanística propia, con la apertura de un nuevo plazo de información pública, durante el cual no se ha presentado alegación alguna.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX, y a los estándares previstos en el artículo 74 de la LSOTEX.

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 la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), y solo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de noviembre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión de 30 de noviembre de 2018, se modifica en la normativa urbanística el artículo 14, se crean el artículo 15.bis, el Capítulo I-bis en el Título II, el Capítulo I-bis en el Título III, la Sección 6.ª-bis de la ordenanzas particulares de la zona VII: terciario, y el Título V-BIS para la Regulación de las Condiciones Particulares del Suelo Urbanizable, que quedan redactados como sigue:

Artículo 14. Tipos y categorías de suelo.

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

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 artículo 10 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CAPÍTULO I-BIS

Suelo Urbanizable

SECCIÓN 1.ª: 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 artículo 71 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento.



SECCIÓN 2.ª: 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.

CAPÍTULO I-BIS:

Suelo Urbanizable

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 artículo 31 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 143. Limitaciones Generales de Uso.

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 metros cuadrados.
2. Se prohíbe de manera definitiva el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que no adopten las medidas correctoras necesarias prescritas por ley.
3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.
4. En sótanos y semisótanos de cualquiera de los tipos de edificación admitidos para las distintas zonas del suelo urbano sólo se permitirá su utilización como garajes, aparcamiento, almacenes y para instalaciones al servicio exclusivo del uso dominante a que se destine el edificio.

Artículo 173. Zonificación.

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.

Posteriormente, con la aprobación de la modificación puntual n.º 4, el suelo urbano comprende una nueva zona, la "Zona VII.Terciario", delimitada como el resto en el correspondiente Plano del Proyecto.

SECCIÓN 6.^a-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.

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.

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

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

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:

$$\text{Edificabilidad Máxima (para todos los usos)} = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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.



TÍTULO V BIS

CONDICIONES 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 urbana.

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.



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 500 m al norte del núcleo urbano de El Batán, en la margen izquierda de la autovía EX-A1 y de la carretera EX-108. 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.

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.



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 (m ²)
Espacios Libres	2.649
Equipamiento Público. Infraestructuras.- S. Urbanos	3.047
Servicios de Infraestructuras. Viales ⁽¹⁾	5.009



USOS	SUPERFICIE (m ²)
Terciario ⁽²⁾	11.321
Superficie TOTAL Sector SUB S-1 (UE-9)	22.026

⁽¹⁾ Sobre el espacio público viario se delimitarán 34 plazas de aparcamiento público, de las cuales 30 serán para vehículos ligeros, con unas dimensiones mínimas de 5*2,5m; y el resto para vehículos pesados, con unas dimensiones mínimas de 18*3,5m. Una de las plazas públicas para vehículos ligeros será de tipo adaptado.

⁽²⁾ Con carácter privado, fuera del viario público, se reservarán plazas de aparcamiento en función del uso específico al que se destinen las construcciones. En ningún caso dicha reserva será inferior a 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida. Se cumplirá en todo caso el estándar mínimo de plazas adaptadas.

7. Aprovechamientos:

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 (m ²)
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.



9. Entidad Urbanística de Conservación:

La conservación de las obras de urbanización en el ámbito del Sector SUB S-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.
 - 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 n.º 4 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 N.º 4 de las NNSSMM, así como de los correspondientes Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización.

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

Con la ordenación resultante de la modificación puntual n.º 4 de las NNSSMM de Guijo de Galisteo se pretende dotar al municipio de un área con clasificación y calificación urbanística apropiadas para la implantación de una zona de servicios para los usuarios de la autovía autonómica EX-A1.

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

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

USOS	SUPERFICIES (m²)	Porcentaje (%)
EQ. DOTACIONAL PÚBLICO. ESPACIOS LIBRES	2.649 m ²	12,03 %
EQ. DOT. PÚBLICO. INFRAEST. – SERVICIOS URBANOS	3.047 m ²	13,83 %
TERCIARIO	11.321 m ²	51,40 %
SERVICIOS INFRAEST. Y TTE. VIARIO PÚBLICO	5.009 m ²	22,74 %
SUPERFICIE TOTAL U.E.	22.026 m²	100 %

Sobre el espacio público viario se delimitarán 34 plazas de aparcamiento público, de las cuales 30 serán para vehículos ligeros, con unas dimensiones mínimas de 5*2,5m; y el resto para vehículos pesados, con unas dimensiones mínimas de 18*3,5m. Con carácter privado,



fuera del viario público, se reservarán plazas de aparcamiento en función del uso específico al que se destinen las construcciones. En ningún caso dicha reserva será inferior a 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida. En cada caso se diseñarán como plazas adaptadas un mínimo del 2 % del total.

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

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

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

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

USOS	SUPERFICIES (m ²)	Porcentaje (%)
EQ. DOTACIONAL PÚBLICO. ESPACIOS LIBRES	2.649 m ²	12,03 %
EQ. DOT. PÚBLICO. INFRAEST. – SERVICIOS URBANOS	3.047 m ²	13,83 %
TERCIARIO (Cesión aprovechamiento)	1.132 m ²	5,14 %
SERVICIOS INFRAEST. Y TTE. VIARIO PÚBLICO	5.009 m ²	22,74 %
SUPERFICIE TOTAL CESIÓN	11.837 m²	53,74 %



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

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

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

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 10/04/2019 y n.º CC/021/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de SNU a SUB de terrenos junto a la Autovía EX-A1 y próximos al núcleo de "El Batán", con la consiguiente creación de un nuevo sector de uso global "terciario" S-1 "IS El Batán".

Municipio: Guijo de Galisteo.

Aprobación definitiva: 30/11/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

