



## III OTRAS RESOLUCIONES

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2006 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garbayuela, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial y la reordenación del sector "Cañada Real Segoviana". (2009061293)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de mayo 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 Garbayuela 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 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,

#### ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2006 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas afectadas resultantes 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 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 (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

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 29 de mayo de 2008 se modifica el artículo 85 y el artículo 87 dentro de la Sección 2. "Condiciones de volumen", del Capítulo II. "Normas Específicas del suelo urbano" del Título III. "Normas de edificación", y se añade el Título V. "Normativa urbanística particular del sector de suelo urbanizable SUB-CRS", con los artículos que a continuación se detallan, a incluir en la normativa vigente en el municipio:

### ***Artículo 85. Situación de las edificaciones y fondo máximo.***

1. Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.
2. El fondo máximo edificable en el suelo urbano será de 25 metros. No es de aplicación en los usos pormenorizados industrial y dotación.
3. A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el Plano correspondiente del Proyecto.
4. En el suelo de dotaciones no se establece una posición predeterminada de la edificación en la parcela, que quedará a criterio del proyectista para la mejor distribución de las instalaciones.

### ***Artículo 87. Ocupación.***

En el suelo urbano la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80% de su extensión, salvo en solares de menos



de 100 m<sup>2</sup>, en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirá ocupar hasta 80 m<sup>2</sup>.

## TÍTULO V

### NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUB-CRS

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 132. Definición y ámbito de aplicación.**

Las disposiciones que se desarrollan en el presente Título son de aplicación al ámbito del sector de suelo urbanizable SUB-CRS (polígono industrial Cañada Real Segoviana).

La localización y delimitación de los terrenos incluidos en este sector es la reflejada en los planos de ordenación: 1. Delimitación del Territorio Municipal y 8.1. Delimitación del Sector SUB-CRS.

#### **Artículo 133. Terminología y limitaciones.**

A los efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística Particular, los conceptos y definiciones que en ella se utilizan tendrán el significado que se les atribuye en los Capítulos I y II del Título III de estas Normas Urbanísticas.

Para la regulación de los aspectos no contemplados expresamente en este Título V se aplicará la establecida en el resto de los Títulos de las Normas Urbanísticas. Esta regulación se completará con la normativa sectorial específica de aplicación incidente en materia edificatoria.

#### CAPÍTULO II

##### NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### **Artículo 134. Condiciones de parcelación.**

Las dimensiones mínimas de parcela edificable, tanto para uso industrial como para cualquiera de los usos permitidos, serán las siguientes:

- Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: 30 metros.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 metros.

#### **Artículo 135. Condiciones de aprovechamiento y de situación de las edificaciones.**

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La posición de la edificación en las parcelas de uso industrial vendrá limitada por los siguientes criterios:



- A vial: Retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Lindero lateral: Se admiten dos posibilidades.
  - a) Adosada al lindero.
  - b) Retranqueada al menos tres (3) metros.
- Lindero de fondo: Se admiten dos posibilidades.
  - a) Adosada al lindero.
  - b) Retranqueada al menos tres (3) metros.
- En las parcelas de esquina con dos frentes urbanizados, tendrá consideración de vial la fachada de menor longitud, consideración de lindero de fondo el lindero opuesto a la fachada de menor longitud y consideración de lindero lateral la fachada de mayor longitud y el lindero opuesto a ésta.

**Artículo 136. Condiciones de uso.**

El uso global que se asigna al sector es el Industrial. Siendo compatible con este uso el uso Público y terciario en las siguientes categorías definidas en el artículo 69.3 de estas Normas:

- c) Comercial.
- f) Espectáculos.
- g) Garajes y aparcamientos.
- h) Hotelero, excluido el alojamiento.
- n) Transporte y comunicaciones.

**CAPÍTULO III****CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUB-CRS****Artículo 137. Condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable SUB-CRS.**

1. Denominación: SECTOR SUB-CRS (Sector de suelo urbanizable Cañada Real Segoviana).
2. Localización: Terrenos al noroeste del núcleo urbano, entre la carretera BA-135, de Siruela al Puerto de los Carneros, y la BA-073.
3. Delimitación: Plano 8.1: Delimitación del Sector SUB-CRS.
4. Superficies estimadas:
  - Superficie bruta del Sector: 54.576,27 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de Sistemas Generales: 25.499,90 m<sup>2</sup> (1).
  - Superficie neta del Sector: 29.076,37 m<sup>2</sup>.

(1) Suelo ya obtenido incluido en el Sistema General de Equipamiento Deportivo.
5. Uso global: INDUSTRIAL.

**6. Reserva de dotaciones públicas:**

- Superficie mínima Sistema General de Equipamiento Deportivo: 25.499,90 m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima total del Sistema Local de Dotaciones Públicas: 4.361,45 m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima del Sistema Local de Dotaciones Públicas destinado a Espacios Libres (Zona Verde): 2.907,63 m<sup>2</sup>.

**7. Desarrollo:**

- Planeamiento: Ordenación detallada del sector desde las Normas Subsidiarias/Plan Parcial alternativo para mejora o modificación de la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias.
- Unidades de actuación: Se delimita una Unidad de Actuación: UA-1, cuyo ámbito coincide con el del sector.
- Requisitos para la ejecución: Aprobación del Programa de Ejecución y del Proyecto de Urbanización.
- Sistema de ejecución: A determinar por el Ayuntamiento (artículos 125 y 126 de la LSOTEX).
- Aprovechamiento medio: 0,62268 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**8. Otras condiciones y observaciones:**

Tal y como establece el artículo 14.1.2.f de la LSOTEX, los propietarios deberán costear y ejecutar las obras de urbanización que comprenderán las exteriores al sector que sean necesarias y precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas.

En la urbanización interior de la zona deportiva se deberá ejecutar un vial de acceso a la Zona Verde, que deberá conectar con los viales interiores del sector.

**FICHA RESUMEN: CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR SUB-CRS.**

<i>Denominación e identificación:</i>	Sector de suelo urbanizable Cañada Real Segoviana SUB-CRS
<i>Localización</i>	Terrenos al noroeste del núcleo urbano, entre la carretera BA-135 de Siruela al Puerto de los Carneros y la BA- 073
<i>Delimitación</i>	Plano 8.1: Delimitación del Sector SUB-CRS.
<i>Superficies estimadas (m<sup>2</sup>)</i>	Superficie bruta: 54.576,27
	Superficie del Sistema General de Equipamiento Deportivo: 25.499,90
	Superficie neta del Sector: 29.076,37
<i>Uso global</i>	Industrial
<i>Usos compatibles</i>	Público y terciario, en las categorías: c, f, g, h y n (según artículo 69.3 de las Normas Urbanísticas)
<i>Aprovechamiento medio</i>	0,62268 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



<i>Reservas y cesiones: superficies mínimas (m<sup>2</sup> suelo)</i>	Dotaciones públicas: Zonas verdes + equipamientos: 4.361,45
	Dotaciones públicas: Sistema general de Equipamiento Deportivo: 25.499,90
	Superficie mínima de Espacios Libres: 2.907,63 m <sup>2</sup>
<i>Cesiones (aprovechamiento)</i>	Superficie de suelo, libre de cargas de urbanización para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.
<i>Previsión de plazas de aparcamiento</i>	1 plaza/ 100 m <sup>2</sup> construidos (el 50% de carácter público)
<i>Desarrollo</i>	Planeamiento: Sector ordenado detalladamente desde las NN:SS.  Se podrá redactar Plan Parcial para modificar o completar la ordenación establecida desde las NN.SS
	Unidades de actuación: Se delimita una Unidad de Actuación: UA-1, cuyo ámbito coincide con el del sector.
	Requisitos para la ejecución: Aprobación del Programa de Ejecución y del Proyecto de Urbanización.
	Sistema de ejecución: A determinar por el Ayuntamiento (artículos 125 y 126 de la Lsotex)
<i>Otras condiciones y observaciones</i>	Tal y como establece el artículo 14.1.2.f de la Lsotex, los propietarios deberán costear y ejecutar las obras de urbanización que comprenderán las exteriores al sector que sean necesarias y precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas.  En la urbanización interior de la zona deportiva se deberá ejecutar un vial de acceso a la Zona Verde, que deberá conectar con los viales interiores del sector.

## ANEXO I

### ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUB-CRS

#### **Artículo 1. Ámbito de aplicación.**

Las ordenanzas que se desarrollan a continuación regulan pormenorizadamente las condiciones de edificación y uso del suelo para la totalidad de los terrenos incluidos dentro del sector de Suelo Urbanizable SUB-CRS delimitado en las Normas Subsidiarias de Garbayuela.

#### **Artículo 2. Condiciones generales.**

Los usos, usos compatibles y prohibidos y tipologías edificatorias específicas que se asignan a cada una de las manzanas ordenadas en el sector de suelo urbanizable SUB-CRS serán los que se detallan particularizadamente en el presente Anexo.

La regulación de los usos asignados, condiciones de parcelación, implantación y aprovechamiento será la establecida en Título V de estas Normas Urbanísticas:

La regulación de los aspectos no contenidos expresamente en el mencionado Título V (condiciones de altura de la edificación, higiénico-sanitarias, estéticas y de composición, de



protección del medio ambiente, de urbanización, etc.) será la establecida en el resto de los Títulos de las vigentes Normas Urbanísticas de Garbayuela.

**Artículo 3. Condiciones particulares de la manzana M-1.**

- Superficie: 4.679,20 m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Usos permitidos: Los establecidos en el artículo 136 de las Normas Urbanísticas.
- Tipología: No se establece tipología edificatoria concreta. La edificación deberá verificar las condiciones de implantación en la parcela establecidas en el artículo 135.
- Altura de la edificación: Máxima: 2 Plantas, 10,00 metros.
- Superficie edificable: Coeficiente de edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Dotación aparcamientos: 1 plaza/200 m<sup>2</sup> construidos, en cada parcela.

**Artículo 4. Condiciones particulares de la manzana M-2.**

- Superficie: 10.408,77 m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Usos permitidos: Los establecidos en el artículo 136 de las Normas Urbanísticas.
- Tipología: No se establece tipología edificatoria concreta. La edificación deberá verificar las condiciones de implantación en la parcela establecidas en el artículo 135.
- Altura de la edificación: Máxima: 2 Plantas, 10,00 metros.
- Superficie edificable: Coeficiente de edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Dotación aparcamientos: 1 plaza/200 m<sup>2</sup> construidos, en cada parcela.

**Artículo 5. Condiciones particulares de la manzana M-3.**

- Superficie: 25.499,90 m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Deportivo.
- Usos permitidos: Ninguno.
- Tipología: No se establece tipología edificatoria concreta, ni condiciones de implantación.
- Altura de la edificación: Máxima: 2 Plantas, 10,00 metros.
- Superficie edificable: Coeficiente de edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Dotación aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.



- En la urbanización interior de la zona deportiva se deberá ejecutar un vial de acceso a la Zona Verde, que deberá conectar con los viales interiores del sector.

**Artículo 6. Condiciones particulares de la manzana M-4.**

- Superficie: 5.550,20 m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado: Espacios libres-Zona Verde.
- Usos permitidos: Ninguno.

**Artículo 7. Unidades de actuación del sector SUB-CRS. Condiciones particulares.****1. UA-1/SUB-CRS.**

- Identificación: UA-1/SUB-CRS.
- Localización: Terrenos al Noroeste del núcleo urbano, entre la carretera BA-135, de Siruela al Puerto de los Carneros, y la BA-073.
- Delimitación gráfica: Plano 8.1.
- Superficie estimada: 54.576,27 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio: 0,62268 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Reservas y cesiones:
  - Sistema G. de Equipamiento Deportivo: 25.499,90 m<sup>2</sup>.
  - Espacios Libres (Zona Verde): 5.550,29 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento: Superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, para materializar el 10% del aprovechamiento de la unidad.
- Dotación de plazas de aparcamiento: 91 plazas anexas al viario.
- Superficie de suelo Industrial: 15.087,97 m<sup>2</sup>.
- Tipo de actuación: Actuación urbanizadora.
- Ordenación: Establecida desde las Normas Subsidiarias. Plan Parcial: Alternativo para complemento o mejora de la ordenación detallada establecida.
- Gestión:
  - Sistema de Ejecución: A determinar por el Ayuntamiento (artículos 125 y 126 de la LSOTEX).
  - Urbanización. Proyecto de urbanización. Deberá contemplar las obras necesarias para la conexión de las infraestructuras del polígono con las redes generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica y las necesarias para posibilitar los accesos desde la carretera BA-135 a los viales interiores del polígono.