CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Santiago del Campo, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado de terrenos situados al sureste del casco urbano, así como la recalificación de dichos terrenos y otros colindantes, clasificados como suelo urbano, a uso "dotacional" para la instalación de un geriátrico. Además, se definen las zonas dotacionales existentes en el municipio y se establecen las condiciones particulares para la implantación de dicho uso. (2015062028)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de junio de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, 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 Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Santiago del Campo no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado 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 la 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 (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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 puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.

2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante 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 el 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25 de junio de 2015, se crea el Título IV-Bis 'Condiciones particulares de la edificación. Zona de uso dotacional' en la Normativa Urbanística, que queda redactado como sigue:

TITULO IV-BIS.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. ZONAS DE USO DOTACIONAL.

4.1.-Bis.- Se considerará zonas de Uso Dotacional aquellas que figuren delimitadas en el "Plano de Delimitación correspondiente" de este proyecto.

Se entenderá por Uso Dotacional todo aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su gestión administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

El Uso Dotacional definido puede tener tanto titularidad pública como privada. La edificabilidad correspondiente a los Usos Dotacionales de titularidad privada consumirán el correspondiente aprovechamiento urbanístico.

4.2.-Bis.- Alineaciones y alturas de la edificación.

a.- Se permitirá una ubicación libre de la edificación dentro de la parcela, siempre que se materialicen las alineaciones exteriores físicamente.

b.- Se permitirán una altura de edificación que no podrá sobrepasar de dos plantas, incluida la baja. Excepcionalmente, se permitirá una planta más por necesidades del equipamiento.

4.3.- Bis.- Integración en el entorno.

a.- En los proyectos correspondientes a obras de nueva planta, y en general a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se consideraran las soluciones externas como integrantes de los ámbitos públicos en los que se encuentran, a los que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.

b.- Se exceptúa de lo establecido en el apartado anterior los edificios que por razón de las necesidades del uso que alberguen tengan un carácter singular.

c.- A los efectos de este artículo se tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de conjunto, ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc.), formas, pendientes y materiales exteriores de las cubiertas, etc.

4.4.-Bis.- Composición de fachada y materiales.

a.- En las aperturas de huecos de fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con el ambiente en que se ubique la edificación.

b.- Pueden admitirse vuelos sobre los paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen ellos lo aconsejara.

c.- Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas como factores básicos de una integración ambiental adecuada en los paisajes libres y en los edificados.

d.- Se exceptúa de lo establecido en los apartados anteriores los edificios que por razón de las necesidades del uso que alberguen tengan un carácter singular.

4.5.-Bis.- Cubiertas.

a.- El material exterior de las cubiertas será preferentemente de teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejados procurándose el reempleo de material antiguo.

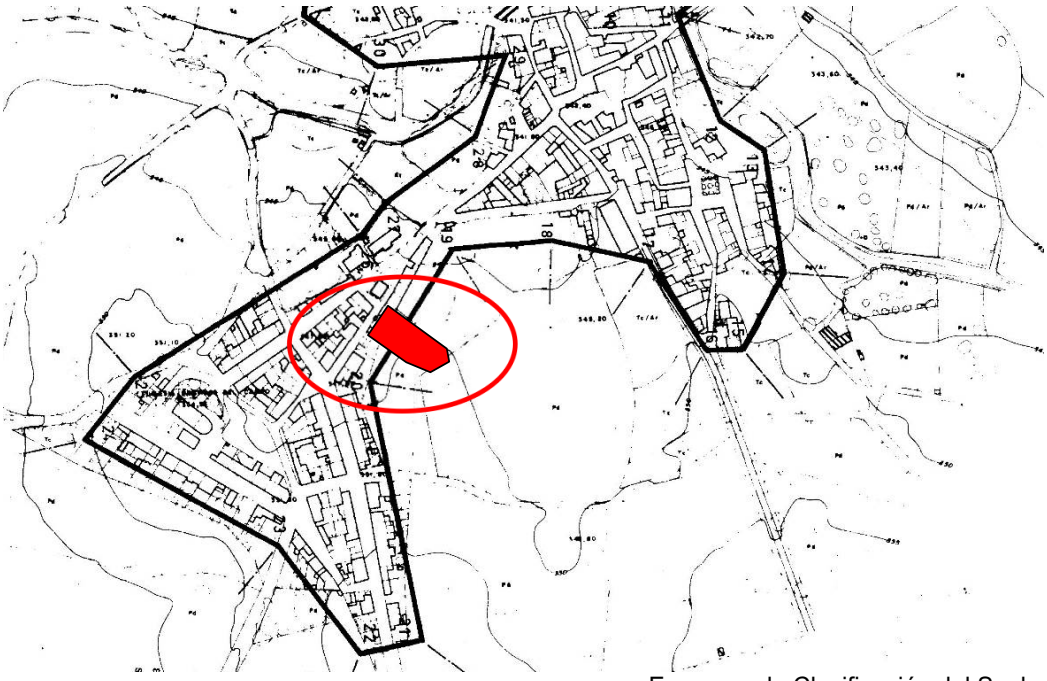
b.- No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

c.- Se exceptúa de lo establecido en los apartados anteriores los edificios que por razón de las necesidades del uso que alberguen tengan un carácter singular.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación puntual de las NN.SS.MM. de Santiago del Campo incorpora dos innovaciones: por una lado, dotar al municipio de suelo con clasificación y calificación adecuada para la implantación de una instalación de carácter geriátrico, realizando una reclasificación de parte del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado; y calificar toda la parcela (tanto la parte urbana como la que se propone reclasificar) como Suelo Urbano consolidado para un uso DOTACIONAL, definido en el Anexo I "Usos Urbanísticos del Suelo" del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero); y por otro, se incluye un Título nuevo "Título IV-Bis. Condiciones particulares de edificación Dotacional" donde se establezcan las determinaciones para la implantación de los usos definidos como tales, dado que dado que no se recogen dichos usos en el PDSU, definiendo las zonas donde se aplicará la ordenanza.

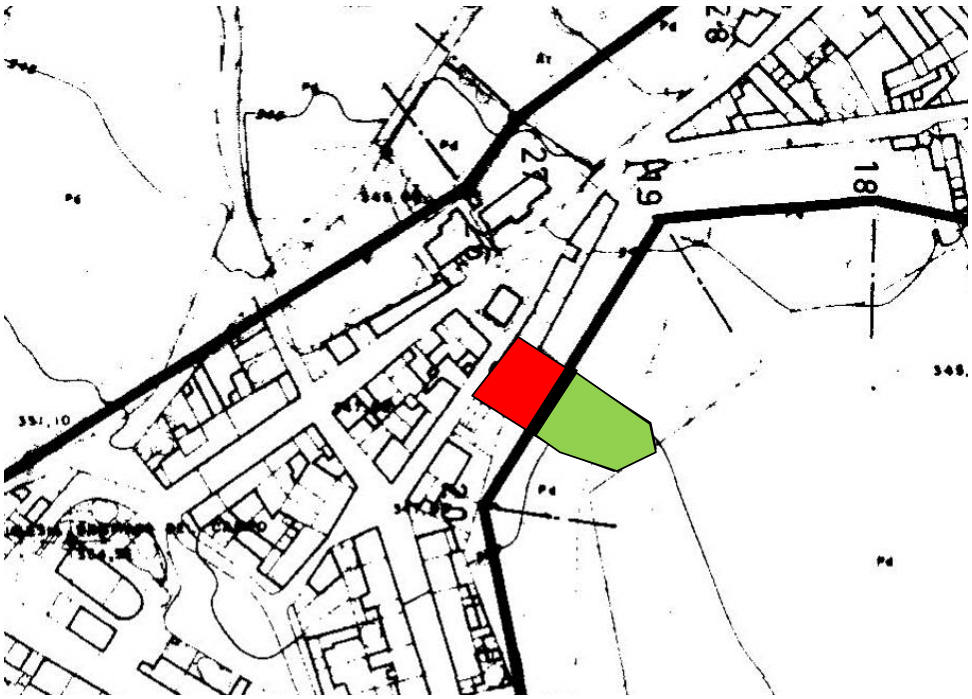


Esquema de Clasificación del Suelo.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano son los delimitados por la línea de mayor grosor situada en todo el perímetro de casco urbano, y la zona objeto de modificación está señalada con un círculo rojo.

1. RECLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO Y RECALIFICACIÓN DE SUELO URBANO A SUELO URBANO DOTACIONAL.

Ante la demanda existente en el municipio, el ayuntamiento proyecta volver a ampliar los Pisos Tutelados, construyendo un módulo nuevo de habitaciones en el mismo edificio, pero si la anterior ampliación ya ocupaba parte de terrenos fuera de la delimitación de suelo urbano, la nueva ampliación se situaría en su totalidad fuera de dichos límites. Razón por la que se realiza su reclasificación a Suelo Urbano.



Esquema de Suelo Urbano (rojo) y Suelo No Urbanizable (verde).

2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA ANTERIOR.

2.1. Inclusión del Título IV-Bis "Condiciones particulares de edificación. Zonas de Uso Dotacional".

El nuevo Título incluido sigue la misma estructura que los títulos existentes: definición, determinación de alineaciones y alturas de edificación, integración en el entorno, composición de fachada y materiales, y cubiertas.

Se compone de los siguientes Artículos:

4.1.-Bis.- Se considerará zonas de Uso Dotacional aquellas que figuren delimitadas en el "Plano de Delimitación correspondiente" de este proyecto.

4.2.-Bis.- Alineaciones y alturas de la edificación.

4.3.- Bis.- Integración en el entorno.

4.4.-Bis.- Composición de fachada y materiales.

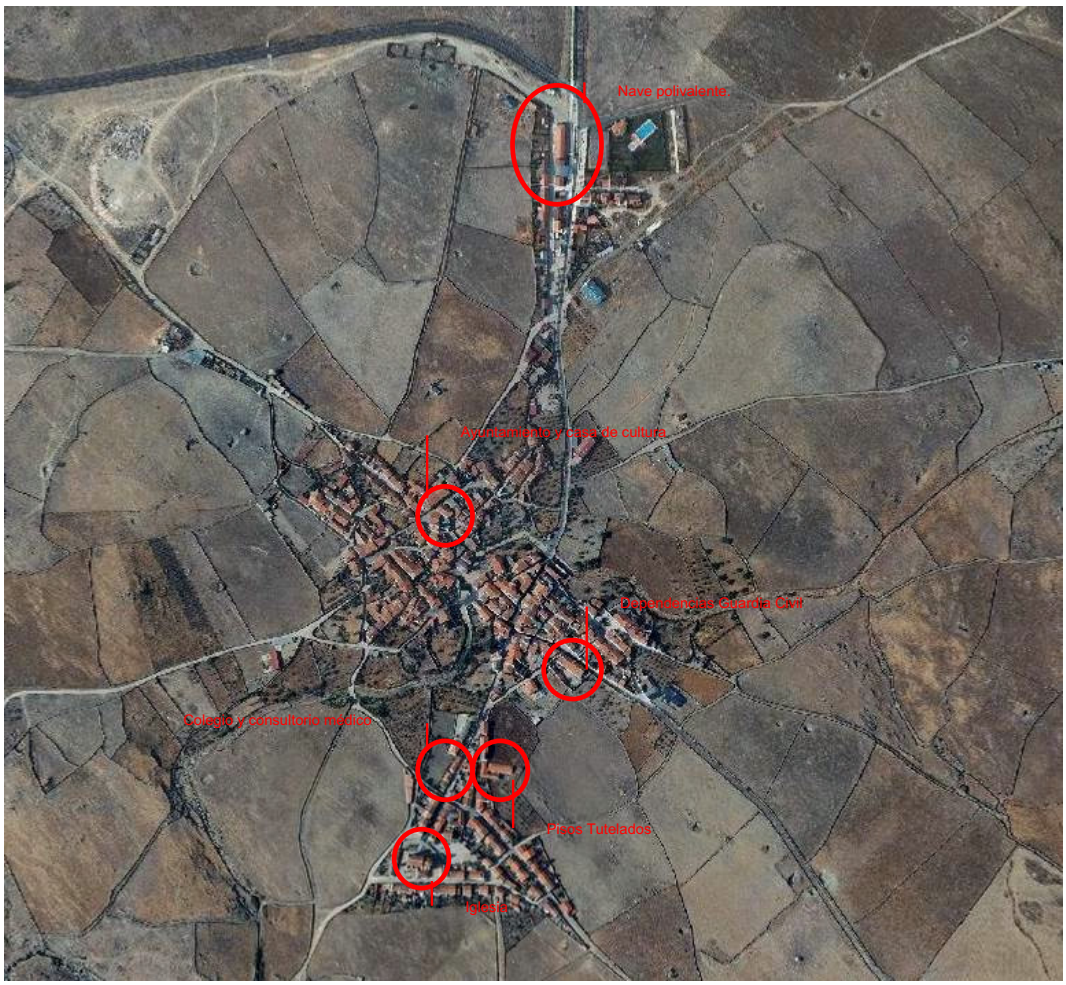
4.5.-Bis.- Cubiertas.

2.2. Definición gráfica de las Zonas de Uso Dotacional.

Dado que se propone la creación del Título IV-Bis "Condiciones particulares de edificación. Zonas de Uso Dotacional" parece coherente establecer las zonas que por definición estarían afectadas por las determinaciones del nuevo Título creado.

Así, incluimos en la documentación gráfica el "Plano nº D1. Dotaciones", donde se indica el ámbito de aplicación de dichas zonas, incluyendo: la nave polivalente, los pisos tutelados, las dependencias de la Guardia Civil, el colegio público, el consultorio médico, la casa de cultura,

el ayuntamiento y la iglesia. Diferenciando además entre aquellas de titularidad pública (la nave polivalente, los pisos tutelados, las dependencias de la Guardia Civil, el colegio público, el consultorio médico, la casa de cultura, el ayuntamiento) de las de titularidad privada (la iglesia y la ermita).



Esquema de situación de los usos dotacionales

ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

CERTIFICA:

Que con fecha 25/08/2015 y nº CC/036/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado de terrenos situados al Sureste del casco urbano, así como la recalificación de dichos terrenos y otros colindantes, clasificados como Suelo Urbano, a uso 'dotacional' para la instalación de un geriátrico. Además, se definen las zonas dotacionales existentes en el municipio y se esablecen las condiciones particulares para la implantación de dicho uso

Municipio: SANTIAGO DEL CAMPO

Aprobación definitiva:25/06/2015

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 art. 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.

Mérida, 25 de agosto de 2015

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán