



III OTRAS RESOLUCIONES

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 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Gargantilla, que consiste en la ampliación de suelo urbano en el paraje "La Chorrera". (2015062400)

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 Gargantilla 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 radicarán, 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. Teniendo en cuenta que, a la vista de las características de los terrenos, debe atribuirse a los mismos la clasificación de "suelo urbano no consolidado" al objeto de garantizar la completa urbanización de los mismos y la ordenación del ámbito afectado conforme a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la LSOTEX, y estableciendo su destino íntegro a vivienda de protección pública (artículo 105.1.b del RPLANEX).

Por otro lado se ha optado por no plantear la homologación del ámbito reclasificado. Por lo que sus promotores deberán presentar posteriormente como alternativa técnica un plan especial conforme a las previsiones contempladas en la disposición adicional segunda. 1 y los arts. 72.1.f y 119.1.a.2 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.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa y ficha 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 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 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 Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 25 de junio de 2015, se modifican los artículos 11, 18 y 19 de la normativa urbanística y la ficha urbanística de la unidad de actuación n.º 1 (UA-1), que quedan redactados como sigue:

ARTÍCULO 11.

A los efectos de la edificación se prohíbe la agrupación de parcelas existentes que den lugar a solares con frente superior a 25 m, salvo para la tipología de vivienda unifamiliar aislada y para uso dotacional público previstos en la zona de "Ampliación de suelo urbano".

ARTÍCULO 18.

Los terrenos que se definen como aptos para edificación en este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se desarrollarán por edificaciones marginales cerradas. Se entiende por este concepto los edificios que se ciñen totalmente a las alineaciones establecidas. Además se admiten las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y los usos dotacionales en edificación aislada en las zonas de borde que se configuren como "Ampliación de Suelo Urbano".

Dentro de este sistema se pueden desarrollar cuatro tipos:

- 1- Tipología tradicional
- 2- Edificación marginal cerrada entre medianerías con patio posterior.
- 3- Edificación industrial.
- 4- Vivienda unifamiliar aislada o pareada y uso dotacional en edificio aislado.

1.- Tipología tradicional:

Se entiende por ésta las estructuras existentes en la actualidad con las modificaciones precisas para asegurar las condiciones higiénicas de ventilación e iluminación.

2.- Marginal cerrada entre medianerías con patio posterior:

Se define como la edificación que se desarrolla en un fondo máximo de 20 metros, a partir de las alineaciones definidas ocupando total o parcialmente la parcela, con patios interiores de iluminación y ventilación. El exceso de superficie no ocupado por la edificación será tratado como patio trasero, almacenamiento, o los usos tradicionales del municipio.

3.- Edificación industrial:

Serán edificios de una sola planta, de tipo nave, que podrán ocupar total o parcialmente sus respectivas parcelas.

4.- Vivienda unifamiliar aislada o pareada y uso dotacional en edificio aislado:

Se define como la edificación que se desarrolla con unos retranqueos mínimos de 3 metros a calle, a lindero posterior y a linderos laterales, con un máximo de dos plantas y con una ocupación no mayor del 40 % de la total parcela neta o solar.

**ARTÍCULO 19.- ALINEACIONES.**

No se permitirán retranqueos de las alineaciones fijadas en la documentación del presente Proyecto, salvo en lo indicado en las presentes Ordenanzas y salvo para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada y uso dotacional en edificio aislado.

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1 (UA-1)**CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.**

Uso principal: Residencial,

Superficie Bruta: 1.775,40 m²

Edificabilidad sobre terreno bruto: 0,25 m²/m²

Aprovechamiento (superficie edificable): 443,85 m² t

Densidad máxima (sobre superficie bruta): 35 viv./Ha

Parcela mínima: 200 m²

Altura máxima: 2 plantas / 7 metros

Retranqueos:

3,00 m en fachada a calle y zona verde

3,00 m a resto linderos o adosamiento con acuerdo

Plazas aparcamiento privadas: 1 plaza / 100 m² t

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Red viaria y aparcamientos: 110,44 m²s

Zona verde: 177,54 m²s

Dotaciones públicas: 88,77 m²s (*)

Aprovechamiento lucrativo: 44,38 m²t (*)

(*) Mediante compensación monetaria sustitutiva, arts. 92.2 LSOTEX y 39 REPLANEX

INSTRUMENTO DE GESTIÓN.

Plan Especial:

Con anterioridad a la presentación de los proyectos de ejecución de los edificios se debe presentar y aprobar un Plan Especial hecho por los promotores de la presente Ampliación de Suelo Urbano (UA-1) para establecer la ordenación detallada de dicha Unidad de Actuación conforme a los arts. 72.1.f y 119.1.a.2 de la LSOTEX.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO.

Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, de acuerdo con el art. 155 de la LSOTEX.

**ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

Se establece tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada y uso dotacional público para "Ampliación de suelo urbano en UA-1". Los parámetros urbanísticos inciden de forma particular y específica en el frente máximo de parcela (art.11), en la tipología de vivienda aislada o pareada y edificio dotacional aislado (art. 18) y en las alineaciones (art. 19).

OTRAS CONDICIONES.

Las reservas de suelo para viviendas protegidas serán las definidas en la legislación vigente.



ANEXO II

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA ORDENACIÓN CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1 (UA-1)

La Unidad de Actuación n.º 1 correspondiente al PDSU de Gargantilla clasifica como “suelo urbano no consolidado” un terreno, hasta ahora no urbanizable, de 1.775,40 m² lindante con el límite Noroeste del casco de población.

Dicha UA-1 se conecta con el resto del casco por medio de una calle obtenida, tras la correspondiente cesión de una franja de 1,75 m de anchura que se suma a los 3,75 m que hasta ahora tenía el llamado “Camino de Aldeanueva”. Aunque a primera vista parece que la conexión más razonable entre la Ampliación y el casco urbano pudiera realizarse por prolongación de una calle urbana que termina en el lindero Sureste de la UA-1, la realidad es que en dicho lindero existe un fuerte desnivel estabilizado por un muro de contención de hormigón que hace inviable dicha conexión.

Previo a la presentación de proyectos de obra deberá presentarse y aprobarse un Plan Especial para definir las características de la calle, con su perímetro, cotas de rasantes principales y enlace a la calle urbana ya existente, así como los retranqueos (áreas de movimiento) y la ordenación de volúmenes de las construcciones potenciales, de acuerdo con el art. 26 del REPLANEX.

Al tratarse de unas construcciones de difícil o imposible adosamiento a otras ya existentes del casco se ha establecido una nueva Ordenanza denominada como de “vivienda unifamiliar aislada o pareada y uso dotacional en edificio aislado” para las que se ha ampliado la parcela mínima hasta los 200 m², donde se ha eliminado el frente máximo de 25 m, donde se ha establecido un retranqueo tipo de 3 m a calle, lindero o zona verde y se ha fijado una ocupación del 40% sobre parcela neta.

La Unidad de Actuación UA-1 ha cedido al Ayuntamiento una franja para red viaria y aparcamientos públicos de 110,44 m² y para zona verde un terreno trapezoidal de 177,54 m². Las superficies de cesión obligatoria para Aprovechamiento Lucrativo y para Dotaciones Públicas se entregarán al Ayuntamiento mediante compensación monetaria sustitutiva, de acuerdo con los arts. 92.2 de la LSOTEX y 39 del REPLANEX.

EXTRACTO DE DISTINTOS ASPECTOS AMBIENTALES.

Los terrenos lindantes con el Noroeste del casco ofrecen unas adecuadas condiciones para su calificación como Ampliación del suelo urbano. La modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Gargantilla persigue la calificación como “Ampliación de suelo urbano no consolidado” de un terreno de propiedad privada de 1.517,00 m² al que se incorporan 258,40 m² de propiedad pública (correspondientes al Camino de Aldeanueva) lo que totaliza una superficie de 1.775,40 m².

SITUACIÓN GEOGRÁFICA

Adosado al Noroeste del casco, próximo al lugar conocido como La Chorrera se encuentra un terreno propiedad de dos vecinos, con una cabida total de 1.517 metros cuadrados. Cuenta con una suave pendiente que desciende en dirección y sentido Sureste-Noroeste. La altitud de la parte más baja coincide con la cota 638 m y la de la parte más alta alcanza los 645 m. Su forma es sensiblemente triangular y su dimensión mayor alcanza los 60 metros.



Su flanco Oeste viene delimitado por un muro de contención de piedra de 1,50 metros de altura media que flanquea la cuneta del llamado "Camino de Aldeanueva". Se trata de una vía pavimentada de hormigón, de una anchura igual o mayor a 5,50 metros, que, en su primer tramo, brinda los servicios suficientes como para ser considerada calle urbana. El extremo Sureste está igualmente delimitado por un muro de contención de hormigón de una altura que llega a alcanzar los 3,50 metros.

Las coordenadas geográficas referidas al baricentro del terreno son:

Latitud: 40° 16' 37,02'' N

Longitud: 5° 55' 26,16'' W

SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y DE SU DESARROLLO PREVISIBLE.

Se considera que la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias propuesta es una actuación de "reducido ámbito territorial" que no viene a alterar de forma significativa los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente planeamiento. De acuerdo con la definición del art. 3 del D. 54/2001 estaríamos ante lo que debe considerarse una "Modificación menor".

De acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LESOTEX se adjunta el presente estudio justificativo de que la actuación propuesta resulta respetuosa con la estructura del casco y con su carácter de pequeño municipio rural.

Se trata de un terreno No Urbanizable que, caso de que en Gargantilla existiera un planeamiento más desarrollado (Normas Subsidiarias o Plan General) calificaría como "Suelo No Urbanizable Genérico". Es decir carecería de la especial protección que se le otorgaría en el caso de que estuviera en zona de huertas, o la que se le asignaría si estuviese enclavado en una zona de monte arbolado o sí, por su altitud y amenidad, aconsejaran su especial protección paisajística.

Para este tipo de núcleos de población menores de 2000 habitantes la Ley del Suelo permite establecer en el suelo urbano una edificabilidad bruta de hasta 0,50 m²/ m². Esa edificabilidad se aplica sobre la totalidad de los terrenos delimitados dentro de un polígono o unidad de actuación en suelo urbano. En el presente caso la edificabilidad pretendida es de solo 0,30 m²/ m² aplicados sobre el terreno neto lo cual viene a suponer una edificabilidad bruta inferior a 0,25 m²/ m², lo que supone menos del 50% de la máxima permitida.

La elección de una tipología de construcciones aisladas es la adecuada a una densidad edificatoria baja y además ello supone una implantación tipológica yuxtaponible con las construcciones dispersas de carácter agropecuario propias del entorno de estos municipios. A ello contribuye la fijación de una altura máxima de dos plantas y 7 metros y la plena validez, para la Ampliación de Suelo Urbano propuesta, del articulado del Capítulo VI de Condiciones Estéticas de las Ordenanzas del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. La tipología de construcción aislada con retranqueos mínimos de 3 metros a todos los linderos propicia la adecuada orientación de las habitaciones vivideras optimizando un adecuado soleamiento e iluminación y el consiguiente ahorro energético. Además el borde del terreno lindante con la nueva calle urbana mantiene un desnivel constante de unos 1,50 metros perfectamente afianzado por un muro de contención de piedra. Por tanto parece una solución acertada el establecer una tipología aislada, con parcelas mayores a las hasta ahora establecidas en el casco, en la que los accesos necesarios solo se limiten a dos o tres puntos. De esta manera se respetará la pared y, lo que es más importante, se minimizará el movimiento de tierras siendo así la futura construcción compatible con el mantenimiento de la actual orografía de los terrenos. De lo anterior se desprende que se cumple con el art. 69.3.g de la LESOTEX por cuanto se da el mantenimiento en lo sustancial



de las tipologías edificatorias, y se mantienen o reducen las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

La disposición de la zona verde pública en el borde Sur de los terrenos, a continuación de la calle Aldeanueva y con una cota de pavimento coincidente con la existente en el extremo de dicha calle, favorece su utilización por el vecindario y además colinda con un pequeño parque urbano de reciente creación ofreciendo el conjunto una zona verde urbanizada de cierta entidad con un buen soleamiento y unas magníficas vistas sobre el Valle del Ambroz.

La presente Ampliación de suelo urbano conlleva la disposición de dos nuevas plazas de aparcamiento público en superficie. Estas plazas, inmediatas a otras tres de reciente creación, contribuirán a concentrar a los turismos en ciertas zonas evitando así el que se dejen indiscriminadamente en cualquier lugar.

La incorporación como suelo urbano de estos terrenos permite acometer un tratamiento global para reducir el actual impacto negativo que la existencia del potente muro de hormigón armado, sito en el lateral Sureste, supone. En efecto, tanto la plantación de arbolado en el futuro parque público como los volúmenes aislados de construcción contribuirán a tapar o desdibujar la rotundidad del mencionado muro de hormigón.

Junto al borde Sur de los terrenos discurren las instalaciones generales de saneamiento, abastecimiento de agua y tendido eléctrico. Las construcciones previstas a que la nueva Ampliación de Suelo Urbano puede dar lugar a un incremento de población menor a 20 personas. Para dicha población (y aún para otra superior) se constata que son suficientes las secciones de tuberías o cables de los sistemas generales actualmente existentes. Se constata igualmente que existe cota suficiente para evacuar por gravedad, hasta el pozo más próximo de la red de saneamiento, los efluentes de las futuras construcciones. Todas las acometidas de servicios que se realicen desde las líneas generales se harán de forma enterrada.

Las acometidas eléctricas dispondrán un total de tres tubos de polietileno corrugado de 110 mm, registrables por arquetas de 50 x 50 cm. Por uno irá la nueva acometida eléctrica, por otro la línea de alumbrado y el tercero se dejará libre por si surgieran nuevas necesidades. Desde las arquetas se alimentarán las viviendas y las farolas por medio de tubos similares de 90 mm.

Para la línea de telecomunicaciones se dejará un único tubo de 110 mm, registrable por arquetas de 40 x 40 cm, desde donde saldrán acometidas de 60 mm a cada edificio.

La tubería de saneamiento que da servicio a la nueva zona urbana es de 30 cm de diámetro y las acometidas estrictas a los edificios serán de 20 cm de diámetro.

La tubería de abastecimiento de agua será de polietileno de 16 atmósferas. Discurrirá enterrada por encima de la tubería de saneamiento y se dispondrán tantas llaves de corte, igualmente enterradas en arquetas, como edificios se construyan.

**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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 26/10/2015 y n.º CC/042/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, consistente en la ampliación de Suelo Urbano en el paraje 'La Chorrera'.

Municipio: GARGANTILLA.

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, 26 de octubre de 2015

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

