



ACUERDO de 22 de diciembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 1/2019 del Proyecto de Delimitación de Suelo de Guijo de Coria (M-005), consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de terrenos ubicados al norte de casco urbano, junto a la carretera EX-204 en el entorno denominado "El Lago", generando las unidades de ejecución UA-1 y UA-2, con el fin de regularizar la situación de equipamientos públicos y permitir la construcción de una residencia de mayores. (2023AC0009)

Asunto: Modificación puntual n.º 1/2019 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de terrenos ubicados al norte de casco urbano, junto a la carretera EX204 en el entorno denominado "El Lago", generando las unidades de ejecución UA-1 y UA-2, con el fin de regularizar la situación de equipamientos públicos y permitir la construcción de una residencia de mayores. Guijo de Coria (M-005).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 22 de diciembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 15/04/2019 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 17/05/2019 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente por primera vez el 04/12/2019, y el 23/03/2021 se aprobó provisionalmente de nuevo para adaptar la propuesta técnica al informe relativo a la vía pecuaria que atraviesa el ámbito.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados o de no afectación a sus intereses de los organismos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que dio como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 16/09/2019, que concluye señalando que no es previsible que la modificación planteada vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica que ha sido ratificada mediante un nuevo acuerdo de aprobación provisional por el Pleno municipal de 19/10/2022.



II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible (LOTUS), modificada por el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX), siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. No siendo, por tanto, de aplicación a este expediente la disposición adicional cuarta de la LOTUS, que solo procede en los expedientes que se iniciaron una vez entró en vigor la ésta.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos.

Puesto que Guijo de Coria no dispone de un planeamiento urbanístico adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la LSOTEX, la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento radica en la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

En relación con lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para las modificaciones de planeamiento aprobadas inicialmente antes de la entrada en vigor de la LOTUS es el previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX, que establece, en su artículo 80, que 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.



IV. Análisis.

El 16/09/2019 la Dirección General de Sostenibilidad resolvió formular el informe ambiental estratégico, donde se considera que no es previsible que la modificación puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. En el mismo sentido, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informó el 02/10/2020 que el proyecto/actividad no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable sobre los mismos o sus valores ambientales.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 31/03/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que acompañan al citado acuerdo.

Se ha aportado nueva documentación donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo Acuerdo plenario de 19/10/2022, y que incluye un certificado del Secretario municipal sobre la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, se ha previsto las actuaciones precisas para la transformación del suelo, completando las determinaciones de cada una de las unidades de actuación, se ha eliminado el viario como sistema general y se ha establecido la ordenación detallada del ámbito. También se ha eliminado de la memoria la mención a la introducción del uso turístico en las normas.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 49.1.f de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 19 de enero de 2023.

V.º B.º

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 22 de diciembre de 2022, se modifican los artículos 4.1.- Tipologías edificatorias y 4.4.- Composición de fachadas y materiales, y se introducen las fichas UA1 y UA2 en la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

4.1. Tipologías edificatorias.

- a) Se permiten las tipologías de manzana cerrada con o sin patio de manzana, edificación abierta, así como los de edificación unifamiliar en parcela propia, aislada, pareada, en hilera o agrupadas cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características señaladas en el presente proyecto de delimitación de suelo urbano.
- b) La edificación de manzana cerrada con patio de parcela, entendiéndose por tal aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 metros, medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, dispondrá de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

En el caso en que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar, en ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder de 3 metros de altura.

- c) La edificación de manzana cerrada con patio de manzana tendrá las siguientes delimitaciones:
 - Dimensiones del patio de manzana; el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación, mínimo 9 metros.
 - Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna
 - La alineación interior de la edificación con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 metros de la calle.

d) Tipologías edificatorias para el uso residencial en la zona M02-Las Eras.

Se contempla únicamente tres tipologías edificatorias: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada y unifamiliar en hilera.



Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

TIPO DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Unifamiliar aislada	400 m ²	16 m	20 m
Unifamiliar pareada	312,5 m ²	12,5 m	20 m
Unifamiliar en hilera	212,5 m ²	8,5 m	20 m

En todas las parcelas habrá que mantenerse una alineación libre de edificación de 4,00 m. respecto del vial, que se dedicará a jardín delantero o acceso a vivienda.

En edificación aislada y pareada, a todas las fachadas vistas se la aplicará el mismo tratamiento exterior que a la fachada principal del edificio, no pudiendo quedar ninguna con un tratamiento de medianera (anexo 1). Los retranqueos con respecto a los linderos en estas tipologías se harán con una medida mínima de 3,00 metros libres (anexo 2).

La tipología edificatoria de unifamiliar en hilera solo será de aplicación en parcelas intermedias, siempre que en los extremos se remate con edificación pareada. Así mismo será de aplicación este criterio si se intercalan unifamiliares aisladas, o incluso pareadas, debiendo coincidir en el primer caso los linderos libres de las aisladas con los linderos libres de las pareadas, y en el segundo caso además solo podrán construirse edificaciones pareadas si hay acuerdo mutuo por parte de los propietarios colindantes para hacer coincidir las medianeras (anexo 3).

e) Ordenanza dotacional equipamientos.

Comprende esta Ordenanza los equipamientos que se localizan en el ámbito de las Unidades de Actuación 1 y 2.

PARÁMETROS.

Parcela mínima: La parcela mínima dependerá del tipo de equipamiento a realizar.

Tipología: Edificación singular.

Edificación libre: La edificación se dispondrá libremente en el solar, pudiendo adosarse o no a todos los linderos.

Edificabilidad sobre rasante: 1 m²t/m²s.

Altura de la edificación: Libre dependiendo del uso y características del equipamiento, permitiéndose sótanos y semisótanos.

Fachadas: Composición libre con los materiales opacos sin brillo.

Cubiertas: Planas o inclinadas, con materiales adecuados al uso y tipología.

f) Ordenanza dotacional zonas verdes.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como ZV en las Unidades UA 1 y UA 2.

En esta zona no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 10% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos y culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

ANEXOS EXPLICATIVOS Y ORIENTATIVOS.

Anexo 1





Anexo 2



Anexo 3



CASO 1: COMBINACIÓN DE
DISTINTAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS



CASO 1 TIPOLOGÍA
EDIFICATORIA EN HILERA



4.4. Composición de fachadas y materiales.

- a) La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

El Ayuntamiento, deberá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situadas.

En particular:

a) Cubiertas.

- Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, depósitos de agua, chimeneas de humo o de ventilación, etc. queden integrados en la composición del edificio, o, queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.
- No se admitirán cerramientos con placas de gran extensión, como son las de fibrocemento de gran formato, pudiendo utilizarse este material en la modalidad de teja corrida horizontal, en todo caso, de color rojo y de onda pequeña, igualmente, salvo para el equipamiento público de tipología nave industrial, no se admiten cerramientos de chapa metálica, ni del tipo bituminosas adheridas, siendo de preferencia sobre las de hormigón y las cerámicas planas, las cerámicas curvas de tipo árabe; todos los tipos de material de cubierta, serán de color rojo.
- No se permiten las tejas de plástico, ni ningún tipo de lucernario no usual en el entorno próximo, habiéndose de recurrir a soluciones tradicionales.
- No se permiten canalones de plástico vistos, así como tampoco bajantes, debiendo utilizarse materiales tradicionales en el caso de que sean vistos.

b) Fachadas.

- Se procurará la coincidencia de alturas de forjados y aleros con las colindantes.
- Se respetará el ritmo de huecos de los edificios vecinos, así como su proporción, no admitiéndose grandes ventanales de corte predominante horizontal, especialmente, las particiones del tipo bandera u otras de tipo geométrico o circular.
- No se admite en fachada la fábrica de ladrillo visto, debiendo utilizarse el enfosca-



do pintado, admitiéndose la utilización de motivos decorativos distintos de estos en una proporción tal, que no distorsione el efecto de regularidad con los edificios colindantes, por tanto, el criterio de diseño, ha de ser integración.

- No se admiten superficies de colores brillantes, pudiendo utilizarse estos colores únicamente en algunos motivos lineales de menor impacto, como son barandillas o carpintería.
- Se evitarán las fachadas partidas a modo de diente de sierra, así como los balcones con cerramiento de fábrica y los cuerpos volados cerrados.
- Se evitarán los acabados en fachada con azulejo, salvo que sea este del tipo rústico tradicional, el cual, se podrá utilizar en todo caso como motivo puntual y nunca como elemento de superficie. En particular, para numerar, como envés de forjador de balcón, y para recercado de huecos.
- No se admiten pilares de hormigón, ni en general, elementos estructurales de modernas características, visibles desde fachada, debiendo utilizarse como pies derechos visto, puntales de madera, columnas de piedra o incluso pilares metálicos pintados, imitando efectos tradicionales en cuanto a color, dimensiones y colocación.
- Siempre que sea posible, habrá de marcarse el zócalo, los recercados de los huecos, las líneas verticales y horizontales y las condiciones de simetría.

c) Carpintería y cerrajería.

- No se admite el aluminio blanco como material de carpintería exterior, ni en elementos de cerrajería como son barandillas, rejas, etc.
- En caso de utilizarse carpintería de hierro, se procurará que ésta tenga un diseño semejante al que presenta la carpintería de madera tradicional, y en cuanto al color se procurará que sean semejantes.
- En barandillas, no se admitirán diseños extraños a los tradicionales, se mantendrá la forja artística, o se recurrirá al cuadrillo vertical con algún motivo decorativo de menor entidad, especialmente se prohíben las composiciones a base de aluminio y vidrio o plástico coloreado.



JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	UA-1	
	NORMA	PROPUESTA
USO GLOBAL	Residencial	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Zona M02-Las Eras; DOT-EQ; DOT-ZV	
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA (m ² s)	15.437,80	
APROVECHAMIENTO POTENCIAL (m ² t)	7.313,58	
SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (m ² s)	5.537,66	
APROVECHAMIENTO MEDIO A _r (m ² t/m ² s)	0,56	
CESIONES		
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRATIVO) (m ² t)	731	
DOTACIONES	USO RES. (20 m ² s/ 100 m ² t)	
EQUIPAMIENTO	731	5.454,90
ZONAS VERDES	731	1.912,74
TOTAL DOTACIONES	1.462	7.367,64
APARCAMIENTO PÚBLICO. (0,5 plazas/100 m ² t)	37	
RESERVA VPP (m ² t) (30% Primera residencia)	7.313,58x0,30=2.194,07	
OTROS PARÁMETROS		
SUPERFICIE DE VIALES APROXIMADA	2.532,50	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN	
OBSERVACIONES		



El Proyecto de Urbanización precisará las obras necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Si fuera necesaria la captación de aguas, tanto superficiales como subterráneas, se deberá disponer previamente de la correspondiente inscripción o concesión administrativa otorgada por el organismo competente, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	UA-2	
	NORMA	PROPUESTA
USO GLOBAL	Residencial	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Zona M02-Las Eras; DOT-EQ; DOT-ZV	
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA (m ² s)	11.256,74	
APROVECHAMIENTO POTENCIAL (m ² t)	5.857,74	
SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (m ² s)	4.358,40	
APROVECHAMIENTO MEDIO A _r (m ² t/m ² s)	0,56	
CESIONES		
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRATIVO) (m ² t)	586	
DOTACIONES	USO RES. (20 m ² s/ 100 m ² t)	
EQUIPAMIENTO	586	2.143,77
ZONAS VERDES	586	1.889,22
TOTAL DOTACIONES	1.172	4.032,99
APARCAMIENTO PÚBLICO. (0,5 plazas/100 m ² t)	36	
RESERVA VPP (m ² t) (30% Primera residencia)	5.857,74x0,30=1.757,32	
OTROS PARÁMETROS		
SUPERFICIE DE VIALES APROXIMADA	2.865,35	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN	
OBSERVACIONES		



El Proyecto de Urbanización precisará las obras necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Si fuera necesaria la captación de aguas, tanto superficiales como subterráneas, se deberá disponer previamente de la correspondiente inscripción o concesión administrativa otorgada por el organismo competente, conforme a lo dispuesto en los Artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

ANEXO II

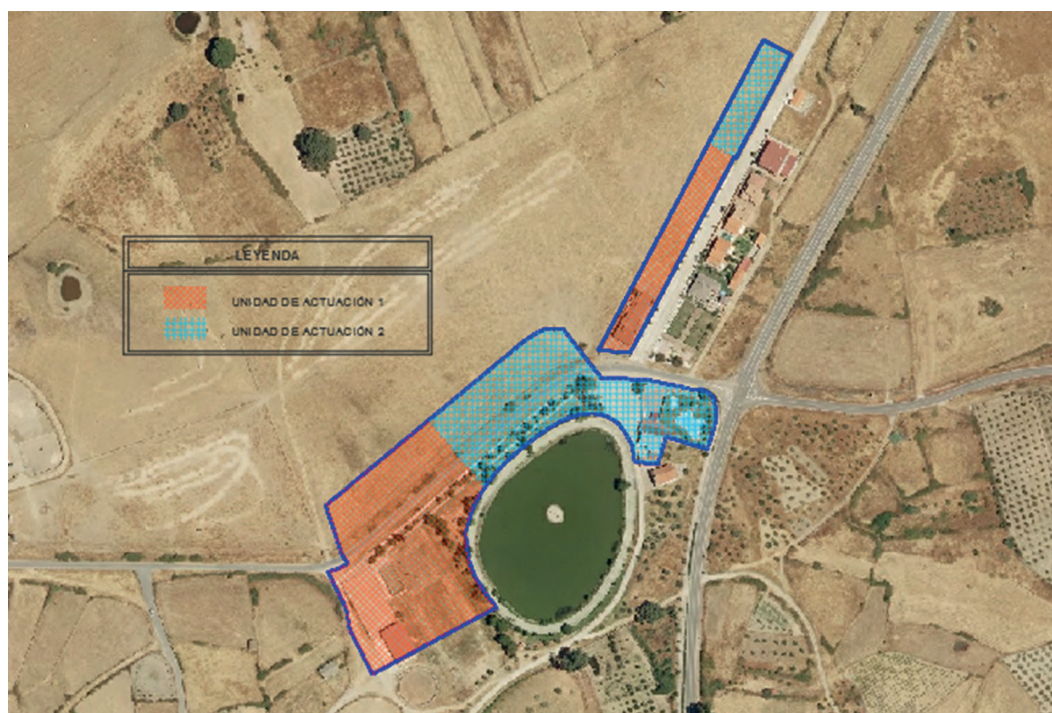
RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La documentación necesaria para la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Guijo de Coria que pretende "reclasificar" suelo con destino "dotacional y residencial", ha sido redactada por la Arquitecta Gemma Lucía Navas Pérez.

El Ayuntamiento de Guijo de Coria considera que con esta modificación atenderá las necesidades planteadas por la población que además del problema de escasez de suelo público para la ejecución de la residencia, necesita regularizar la situación de las dotaciones existentes en la zona.

La superficie de SNU que se pretende reclasificar ronda los 26.500 m² mientras que serán 120 m² los que modifiquen la categoría de urbano a urbano no consolidado. Se trata de una actuación discontinua debido al tránsito de la Cañada Real de Ahijaderos entre los dos ámbitos delimitados.

Con objeto de facilitar la gestión del desarrollo urbanístico de la zona afectada por la modificación se han considerado una serie de premisas que han arrojado la solución adoptada. Además, al estar ejecutadas y en funcionamiento las dotaciones y zonas verdes, la ordenación se plantea respetando los usos preexistentes.



Esquemas de Unidades de Actuación.



No hay aspectos ambientales a integrar en la modificación tal y como se desprende del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad (DOE n.º 207, de 25 de octubre de 2019), al indicar que considera que no es previsible que la modificación puntual 1-2019 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Guijo de Coria vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual procede declarar la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 23/03/2023 y n.º CC/008/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2019 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado de terrenos ubicados al norte de casco urbano, junto a la carretera EX-204 en el entorno denominado "El Lago", generando las unidades de ejecución UA-1 y UA-2, con el fin de regularizar la situación de equipamientos públicos y permitir la construcción de una residencia de mayores.

Municipio: Guijo de Coria.

Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 2022.

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 Mérida, a 23 de marzo de 2023.