La secretaria del Ayuntamiento de Jarandilla de la Vera
consta que el documento técnico que se adjunta
corresponde con lo aprobado por el Pleno
del Ayuntamiento en sesión celebrada
el día 02-02-2017 (aprobación inicial)
y el día 22-05-17 (aprobación provisional)

Jarandilla 31 de mayo 2017

El secretario.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La [illegible]
acceso [illegible]
Mérida
28 OCT 2017
La Directora General de [illegible] del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Materia de Acevedo Yerpes

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JARANDILLA DE LA VERA EN LA U.E. 3

PROMOTORA: GUADALUPE MORALES CASAS.

ARQUITECTO: MARCELINO MIRANDA GARCÍA.

- 7 JUN 2017

El/la secretario/a

La extiende con el propósito de hacer constar que el presente documento se corresponde con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 02-02-17 (aprobación incial) y el día 22-05-17 (aprobación provisional)

Jarandilla 31 de Mayo de 2017

El secretario.

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA

MEMORIA EXPLICATIVA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida
26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Rubiña Elena Madrid de Acevedo Yagüe

- 7 JUN 2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JARANDILLA DE LA VERA EN LA U.E. 3

La presente es el documento que hace constar que el presente documento se corresponde con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 02.02.17 (aprobación inicial) y el día 22.05.17 (aprobación provisional)
Jarandilla 31 de Mayo de 2017
El Secretario

1.1.- Agentes:

1.1.1.- Promotor:

Dª. Guadalupe Morales Casas; DNI.- 50409475-G.

Con domicilio en calle Gregorio Marañón nº 4 de Jarandilla de la Vera (Cáceres).

Actuando como propietaria de solar en la actual U.E.3 de las NNSS de Jarandilla.

1.1.2.- Arquitecto:

D. Marcelino Miranda García; DNI.- 02491305-Z.

Colegiado nº 127.124 en el C.O.A.D.E. con estudio profesional en C/ Gregorio Marañón 8;2º de Jarandilla de la Vera (10.450 Cáceres).

2.- Objeto de la modificación puntual:

Reconsideración de la Unidad de ejecución 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Jarandilla de la Vera, justificando que no procedía en su día la designación de la zona como Unidad de Ejecución, y que en cualquier caso, actualmente cuenta con todas las condiciones para ser suelo urbano consolidado, por lo que se solicita de eliminación de la U.E.-3.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 OCT 2017

3.- Exposición de motivos:

3.1.- Datos previos:

Al día de la fecha la U.E.-3 de las Normas Subsidiarias vigentes, se encuentra totalmente urbanizada y prácticamente edificada en su totalidad; quedando solo dos solares sin edificar.

Pretendemos con la presente solicitud de modificación puntual de las Normas Subsidiarias, justificar que no procede la consideración de la zona como U.E., basándonos fundamentalmente en dos conceptos: por una parte en que nunca debió clasificarse como tal, pues en las normativas anteriores en las que se supone que el suelo era menos urbano, no era U.E.; y por otra parte, en que al día de la fecha las U.E. Está en la practica resuelta.

- 7 JUN 2017

3.2.- Justificación de que nunca debió ser U.E.:

Entendemos que considerar esta zona como Unidad de Ejecución fue un error desde el momento de aprobación de las norma actuales, puesto que en ese momento ya estaban las calles trazadas y cedidas, y en gran parte ya edificadas como se puede ver en los planos de la propia normativa (aprox. Nueve edificios ya construidos dentro de la U.E).

Queda más claro que no procedía su clasificación como Unidad de Actuación, si nos remontamos a las normativas anteriores, en las que no figuraba como tal.

En nuestro caso las normativas anteriores, consistieron en Delimitación de Suelo Urbano, incluida en las Normas Subsidiarias Comarcales de la Vera, y posteriormente en Normas Subsidiarias Municipales, las cuales, si bien no contaron con aprobación definitiva, si se aprobaron inicialmente, y fueron las que se aplicaron durante varios años.

En la Delimitación del Suelo Urbano citada, esos terrenos se calificaban como "Enclave" calificación esta, que la propia normativa definía textualmente como : "... Los enclaves: Otras áreas de suelo, con ser urbanas, han crecido de manera totalmente desordenada, caótica, que requieren un pequeño estudio antes de seguir colmatándose, para establecer sus alineaciones y rasantes....".

Este pequeño estudio fue llevado a cabo en su día por la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de la Vera. Por tanto entendemos que ya adquirió su clasificación como lo que la delimitación definía como "Continuo Urbano", siendo edificable sin mas trámite.

Se adjunta en los Anexos, copia de los planos y texto de la Delimitación de Suelo Urbano anteriormente citados, así como el plano del estudio realizado por la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de la Vera.

Para incidir más en que la zona ya no debía considerarse U.E., nos remitimos ahora a las Normas Subsidiarias Municipales, anteriores a la actual, la cual si bien como hemos explicado, no llegó a tener aprobación definitiva, si tuvo aprobación inicial, y fue de de aplicación durante varios años en Jarandilla.

En esa normativa estos suelos eran ya urbanos de aplicación directa, según se refleja en la copia de los planos correspondientes que también adjuntamos.

Entendemos por tanto que clasificar en una norma posterior como Unidad de Ejecución, lo que en la normativa previa era ya de aplicación directa, fue

7 JUN 2017

simplemente un error, que mediante la presente modificación puntual se pretende enmendar.

3.3.- Justificación de que la U.E. Puede considerarse resuelta y pasar a ser suelo urbano de aplicación directa:

Al día de la fecha, los suelos de la U.E., están totalmente urbanizados, en las condiciones que se detallan a continuación:

a.- Las calles se urbanizaron con contribuciones especiales, siendo este el procedimiento habitual, y por tanto las obras fueron costeadas por los vecinos, según se justifica en certificado del Ayuntamiento incluido como anexo.

En apoyo de que los suelos que nos ocupan, nunca debieron ser considerados U.E., podemos ver en el certificado citado, que la fecha de tramitación de las obras fue en el 1995, y que por tanto, bastante antes de que se aprobaran las normas actuales en el 1998, las calles ya estaban urbanizadas.

b.- Al día de la fecha, las cales están incluidas en el Inventario de Bienes Municipales, estando por tanto totalmente cedidas al Ayuntamiento.

Consta además que las tres calles están en buen estado de conservación, todo ello, según se refleja en el correspondiente certificado del Ayuntamiento, y en las fotografías que se adjuntan como anexos al final de la memoria.

c.- Las calles en cuestión, cuentan con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, según se justifica en informe emitido por la Arquitecto Técnico del Ayuntamiento que se adjunta como Anexo. Todo ello a efectos de justificar el Artículo 9 de la LSOTEX.

D.- El área definida por la U.E., al día de la fecha se encuentra edificada prácticamente en su totalidad, quedando únicamente dos solares, según se puede apreciar el la ortofoto que se adjunta como anexo. Los solares, son los que se aprecian con color amarillo pajizo por no estar cultivados, no debiendo confundirse con otros espacios que no son solares, sino jardines de las respectivas viviendas, apareciendo en tonos verdes, por estar cultivados.

Puede apreciarse claramente en la ortofoto que los solares edificados representan más de las dos terceras partes de la superficie según art. 9 LSOTEX.

Diligencia para hacer constar que el presente documento se corresponde con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 02-02-17 (aprobación inicial) y el día 22-05-17 (aprobación provisional)
- 7 JUN 2017
Jarandilla 31 de Mayo de 2017
El Secretario.

4.- Conclusión y solicitud:

Consideramos justificado que la U.E.3 nunca debió ser una unidad de ejecución, pero que en cualquier caso ya esta resuelta.

Queremos además insistir en que se trato de un grave error urbanístico, pues el mero hecho de incluir en el momento de su aprobación al menos nueve edificios existentes (según se puede observar en el propio plano utilizado por la normativa), implicaba que nunca se podría resolver esa U.E. Por otro camino que el que la practica cotidiana en estos municipios ha llevado a cabo a lo largo de los años, lo cual se pretende retomar con la obra pública ordinaria por las últimas modificaciones de la LSOTEX, para municipios de menos de 5000 hab. pues hubiera sido imposible hacer partícipes de reparcelaciones, cesiones y demás gastos a propietarios que en momento de aprobación de la norma ya tenían derechos adquiridos, ya que como hemos dicho, en normativas anteriores la zona no era U.E..

Se solicita pues, sea admitida la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Jarandilla según la cual se solicita que se elimine la clasificación de unidad de ejecución a la zona en cuestión, quedando como urbana consolidada.

En Jarandilla de la Vera a 3 de enero de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 OCT 2017

Fdo.- Guadalupe Morales Casas
Promotora.

Fdo.- Marcelino Miranda García
Arquitecto.

...corresponde con lo aprobado por el pleno
del Ayuntamiento en sesión celebrada
el día 02.02.17 (aprobación inicial)
y el día 29.05.17 (aprobación provisional)

Jarandilla 31 de Mayo de 2017
El secretario.

7 JUN 2017