



INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN LA PARCELA Nº 237 DE LA URBANIZACIÓN GRAN CHAPARRAL FASE 2 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO (TOLEDO) EN RELACIÓN A LAS OBLIGACIONES Y SERVIDUMBRES LIGADAS AL ESPACIO FLUVIAL DEL ARROYO DE LA FUENTE O BERRENCHÍN.

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe se emite a petición de la asociación Ecologistas en Acción de Talavera de la Reina a los efectos de valorar la situación de una vivienda unifamiliar que se encuentra construida en la parcela nº 237 de la Urbanización el Gran Chaparral Fase 2 sita en el término municipal de Pepino, provincia de Toledo, en relación al cumplimiento de las obligaciones y servidumbres que desde el punto vista hidrológico debieran haberse considerado en su tramitación y construcción.

El contenido de este informe pretende confirmar o, en su caso, clarificar los hechos denunciados por la citada asociación a este respecto ante el Ayuntamiento de Pepino y la Confederación Hidrográfica del Tajo en sendos escritos de fecha 7 de octubre de 2015 y también ante el Juzgado del 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Talavera de la Reina, en las Diligencias Previas 45/2014.

2.- DATOS DE LA VIVIENDA Y DEL ESPACIO FLUVIAL

La vivienda se encuentra en la actualidad construida y en uso como es público y notorio. Se trata de una construcción unifamiliar tipo “chalet” que según el catastro ocupa 466 metros cuadrados de los 871 que tiene la parcela nº 237 de la Urbanización el Gran Chaparral Fase 2.

La parcela se encuentra a su vez al noroeste de la intersección de las calles Enebros e Independencia (ver Fotografía nº 1).

La singularidad de esta construcción a los efectos del presente informe tiene que ver con su ubicación respecto al arroyo de la Fuente o Berrenchín, ya que es colindante con el mismo.

El citado arroyo se encuentra catalogado por la Confederación Hidrográfica del Tajo como cauce y masa de agua de carácter público, como queda patente en los informes emitidos hasta la fecha por este organismo (ver, por ejemplo, informes de denuncia de la CHT de fecha 23-09-2002 y 05-10-2015).



El desarrollo de la vegetación delata que el agua empapa toda la zona deprimida del cauce, dado que se observa con claridad la presencia de especies riparias (de ribera), tales como zarzas, sauces y chopos, así como una mayor frondosidad y verdor en la misma, situación que también se muestra en las fotografías desde satélite que se han consultado en los sistemas SIGPAC (del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) y Google Maps (ver Fotografía nº 1).

La vivienda, respecto del arroyo, se encuentra construida en el margen del mismo, casi a haces del inicio de la depresión que conforma el cauce fluvial, no existiendo apenas espacio físico entre el muro oeste de la misma y el escalón que da paso al cauce (ver Fotografía nº 2).

A través de la aplicación Google Maps se ha podido obtener una imagen de la fase de construcción de este muro, y se puede observar como una faja de terreno de apenas 2 metros separa el muro y la vivienda de la depresión del cauce (ver Fotografía nº 3).

Considerando todo lo anterior se puede concluir que **la vivienda sita en la parcela nº 237 de la segunda fase de la Urbanización El Gran Chaparral se encuentra construida sobre el margen izquierdo del arroyo de la Fuente o del Berrenchín y a una distancia no superior a los 3 metros de los límites del citado margen.**



Fotografía nº 2. Vivienda de la parcela 237 de la urbanización Gran Chaparral, colindando con el arroyo de la Fuente o Berrenchín. Fuente Streetview de Google Maps.



Fotografía nº 3. Obras de la vivienda de la parcela 237 de la urbanización Gran Chaparral colindantes con el arroyo de la Fuente o Berrenchín. Fuente Streetview de Google Maps.

3.- AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y AL ESPACIO FLUVIAL

La normativa de aguas establece con claridad la definición de los espacios ligados a los cauces y arroyos, así como las obligaciones y servidumbres que se deben considerar a los efectos de la utilización de los citados espacios, condicionando, entre otros muchos aspectos, la construcción de viviendas.

Esta normativa tiene una triple finalidad. Por un lado, facilitar la adecuada gestión y protección de las aguas como bien escaso y necesario para el medio ambiente y su uso y disfrute por parte de la sociedad. Por otro, preservar un espacio que se considera de dominio público. Y, por último, para evitar los riesgos asociados a la dinámica de las aguas, particularmente los daños frente a avenidas e inundaciones.

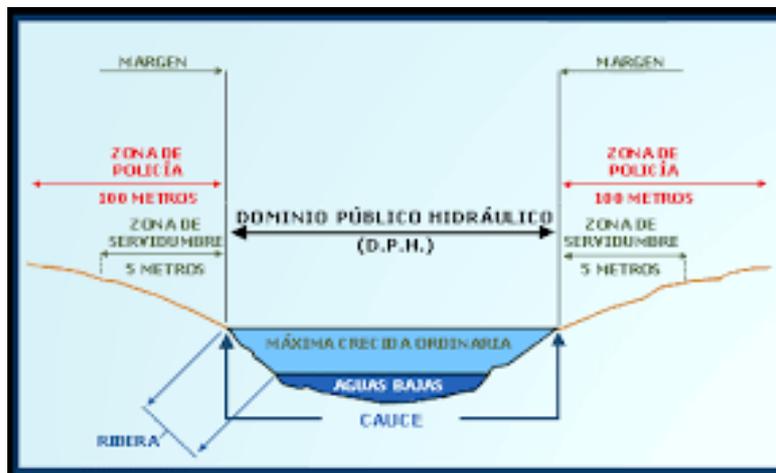
A tales efectos la normativa define los siguientes ámbitos a considerar, estableciendo para cada uno de ellos una determinada regulación específica:

- El dominio público hidráulico (D.P.H.). De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, constituyen el dominio público hidráulico, entre otros bienes, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales, en cauces públicos.

A los efectos anteriores se considera D.P.H. el cauce de ríos y arroyos, conformado a su vez por el alveo o cauce natural y las riberas.

- Zona de servidumbre, que es una franja de 5 metros a cada lado del D.P.H., que se reserva para usos de vigilancia, pesca y salvamento.
- Zona de policía, que es una franja de 100 metros a cada lado del D.P.H. en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollan. Esta zona se puede ampliar para abarcar la zona de flujo preferente, que es la constituida por la unión de la zona donde se concentran las avenidas y la zona donde se pueden producir graves daños por inundaciones sobre un periodo estadístico de retorno de cien años.
- Zonas inundables, que son las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas sobre un periodo estadístico de retorno de quinientos años.

En el croquis siguiente se puede observar la delimitación que establece de la normativa respecto de los principales espacios fluviales.



Croquis nº 1. Delimitación de los principales espacios fluviales establecidos en la normativa de aguas. Fuente Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

A los efectos del presente informe, hay que considerar que la construcción de viviendas está taxativamente prohibida tanto en el D.P.H. como en la zona de servidumbre, ya que ambos espacios se han de preservar para las funciones que les reconoce la normativa de aguas.

Asimismo, cabe señalar que los usos urbanísticos están sujetos a autorización tanto en la zona de policía como en las zonas inundables, donde por razones evidentes, deben evaluarse muy bien las condiciones de autorización de todo tipo de construcciones.



Por su ubicación, la vivienda de la parcela nº 237 de la segunda fase de la Urbanización El Gran Chaparral se encuentra parcialmente sobre la zona de servidumbre del dominio público hidráulico del arroyo de la Fuente o del Berrenchín y plenamente tanto dentro de la zona de policía como de la de riesgo de inundación.

La afección a la zona de servidumbre sería equivalente a la diferencia de los 5 metros de distancia al cauce que conforma la zona con la distancia entre el muro de la vivienda y el propio cauce.

Estimativamente, una franja de al menos dos metros de la cara oeste de la vivienda se encontraría ocupando la zona de servidumbre del D.P.H.

El resto de la vivienda, descontando esta franja se encontraría en zona de policía del arroyo de la Fuente o de Berrenchín.

En cuanto a la afección a zona inundable, aunque la delimitación física de este espacio requiere del informe y aprobación de la Confederación Hidrográfica del Tajo, resulta obvio que desde el punto de vista geomorfológico la vivienda se encuentra en esa situación, agravada, además, por el hecho de encontrarse en las inmediaciones y en cota inferior del muro de contención de las balsa o azud de la urbanización y que retiene un gran volumen de agua a muy poca distancia.

De hecho, la zona del arroyo de la Fuente o Berrenchín se encuentra identificada con el número ES030-26-06 Tramo 5º dentro del inventario oficial de la Confederación Hidrográfica del Tajo de Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) (ver plano en página siguiente).

PLANO DE LA ARPSI nº: ES030-23-06 - Tramo 5: Arroyo de Berrenchín en Pepino.
Fuente: Confederación Hidrográfica del Tajo.





4.- CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU AFECCIÓN AL ESPACIO FLUVIAL Y AL RIESGO DE INUNDACIÓN.

A la vista de los datos analizados, la vivienda sita en la parcela nº 237 de la segunda fase de la Urbanización El Gran Chaparral nunca debió construirse y no debiera ser objeto de autorización ni regularización alguna.

En primer lugar, porque afecta en una franja de al menos 2 metros de ancho a una zona de servidumbre pública, sobre la que no es posible autorizar este tipo de construcciones.

Y, en segundo lugar, porque se encuentra en una zona de grave peligro de avenidas e inundaciones, máxime cuando se ubica en las inmediaciones y bajo un muro de contención de una balsa de agua.

Lo que se suscribe a los efectos oportunos, en Madrid a 11 de abril de 2016.

Erika González Briz
Coordinadora del Área de aguas de Ecologistas en Acción

ANEXO.- SOLVENCIA TÉCNICA PARA ELABORAR EL INFORME

El presente informe se ha elaborado en el seno del área de Aguas de la confederación Ecologistas en Acción por su coordinadora, D^a Erika González Briz.

La experiencia y conocimiento en la materia viene acreditada por:

- Licenciada en Biología por la Universidad Complutense de Madrid.
- Ser miembro del Consejo Nacional del Agua del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
- Acreditar la elaboración de gran número de informes, alegaciones, propuestas y denuncias en materia de aguas, legislación y política hidrológica.