

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (SOMETIDA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

APROBADO

Expediente n.º:2023/1

## Propuesta del Servicio

**Procedimiento:** Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (Con Evaluación Ambiental Simplificada)

**Asunto:** Modificación Puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la sierra. Modificación del artículo 7, concepto reforma.

**Documento firmado por:** Jefatura del Servicio

## PROPUESTA DEL SERVICIO

A la vista de las siguientes circunstancias:

Solicitud presentada por **D. JAVIER CARRASCO JIMENEZ**, con DNI 80.060.593 P sobre Modificación puntual nº38 de las NNS, modificación de la redacción del artículo 7 NNS del concepto reforma, en Fregenal de la Sierra Badajoz.

RGLOTUS Artículo 60. Procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general.

1. La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio.

3.La tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de las figuras de planeamiento que se pretendan modificar, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes:

a) En la tramitación de las modificaciones de los Planes Generales Estructurales y Detallados no serán obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas en el artículo 55, como el acuerdo de redacción y la elaboración de un avance del Plan.

d) En las modificaciones de los Planes Generales Detallados no será preceptivo el informe de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, al que se refiere el artículo 55.1.1) del presente Reglamento.

Se plantea la oportunidad y conveniencia de promover la siguiente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento:

<b>Tipo de instrumento:</b>	Normas Subsidiarias de Planeamiento
<b>Ámbito:</b>	<i>Municipal</i>
<b>Tipo de modificación</b>	Ordenación Detallada
<b>Objeto de la modificación:</b>	

Número de Anotación de Salida: 123, Fecha de Salida: 29/01/2024 7:43:00

AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .INFORME TÉCNICO

Código para validación: PD1TR-XWJNY-G72TN

Verificación: <https://sede.fregenaldelesierra.es/verificardocumentos/>

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 1/3.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (SOMETIDA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

APROBADO

Segun establece el articulo 14 de la Ordenanza de Policía de la Edificación y Urbanización BOP 230 Artículo 14.- Condiciones generales de volumen.

14.1.- Para las obras de reformas, la edificabilidad y el volumen máximos estarán limitados por el preexistente.

Se considera reforma, de acuerdo con el artículo 7 de las NN.SS.,

Art 7 NNSS, "*Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que puedan alterar las características estructurales, de distribución u organización general, de superficies o morfológicas del inmueble.*

*Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación del volumen general del edificio, ni afecte a las partes fundamentales del mismo, entendiéndose como tales las fachadas tanto exteriores como interiores, espacios libres, escalera principal, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio."*

Tal y como se justifica en la memoria presentada "Para la tipología de vivienda propia (mayormente en el Conjunto Histórico) el problema surge cuando se pretende realizar obras en estas viviendas, viviendas que en su mayoría están edificadas con anterioridad a la redacción de las NNSS y nos damos cuenta que superan la ocupación máxima que se establece en el artículo 10.

En estos casos las únicas obras que se permiten realizar son las que se establecen en el artículo 8 y son las de reforma.

Pero las obras de reforma están definidas en el artículo 7 de una forma muy restrictiva, reduciendo drásticamente la capacidad de intervención sobre las viviendas. Esta circunstancia hace muy difícil la reforma de muchas viviendas del parcelario. Al limitar de esta manera la intervención en las viviendas existentes dentro del suelo urbano, lo que se está fomentando es que no se reformen estas viviendas y que las personas busquen parcelas fuera del Casco urbano, en urbanizaciones periféricas de nueva creación o de dimensiones más grandes que les permitan cumplir con la ocupación máxima.

A corto plazo esto está suponiendo un grave perjuicio para muchos propietarios de viviendas que quieren llevar a cabo reformas en sus viviendas y a largo plazo esto supondrá un deterioro progresivo del Casco urbano y en especial del Conjunto Histórico, si no se realiza una modificación.

En la definición de reforma se permite realizar modificaciones estructurales y de hasta el 50% de su superficie, pero no se permite modificar los huecos de fachada ni las escaleras principales.

Es por ello que se propone la sustitución del articulo 7 de las NNSS anteriormente mencionado por:

**"a) Reformas:** *Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que puedan alterar las características estructurales, de distribución u organización general, de superficies o morfológicas del inmueble. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación del volumen general del edificio, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio."*

Teniendo en cuenta estos antecedentes y con el objeto de aprobar la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, se considera conveniente por este Servicio de Urbanismo, que se proceda al inicio del expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para que, tal y como indica el articulo 57 del RGLOTUS, el documento de modificación de plan general junto con el documento ambiental estratégico, previsto en la legislación ambiental, se

Número de Anotación de Salida: 123, Fecha de Salida: 29/01/2024 7:43:00

AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .INFORME TÉCNICO

Código para validación: PD1TR-XWJNY-G72TN

Verificación: <https://sede.fregenalde lasierra.es/verificardocumentos/>

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 2/3.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (SOMETIDA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

APROBADO

remitan por el Ayuntamiento al órgano ambiental solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Número de Anotación de Salida: 123, Fecha de Salida: 29/01/2024 7:43:00

