MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 36 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA

2020 Enero

Promotora Remedios Domínguez Cabrilla

Arquitecto Luis Emiliano Roque Chávez

NO REQUIERE FIRMAS

Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de

AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA

Código para validación : [illegible]

Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 1/10.

INDICE

AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación :https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 2/10.
NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2247, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:32:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 1188, Fecha de Salida: 31/05/2021 8:12:00
Número de la anotación: 861, Fecha de entrada: 28/04/2020 14:45:00

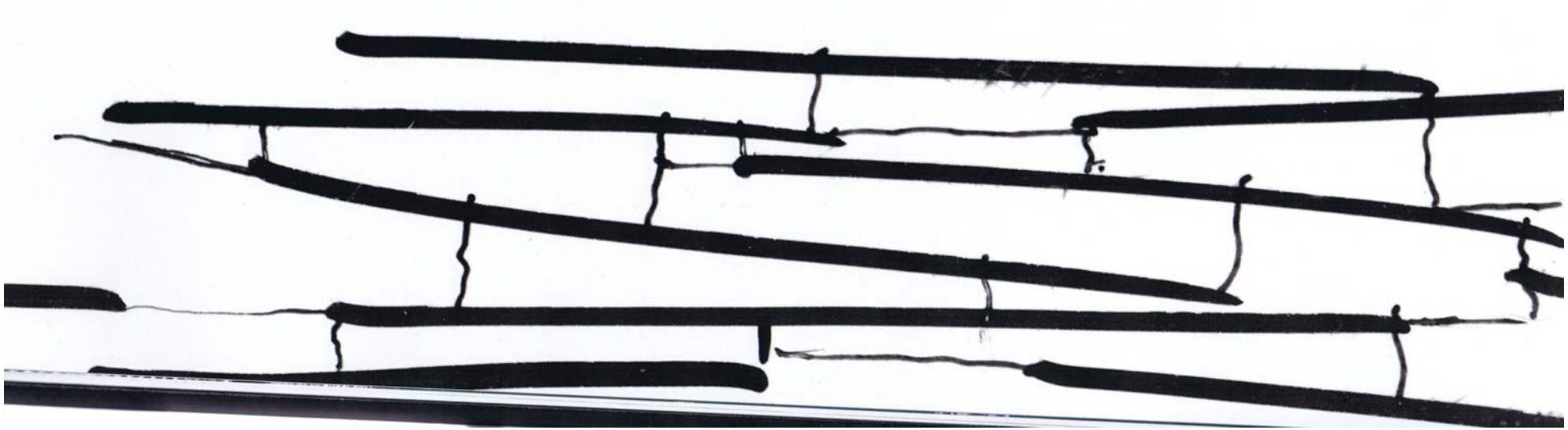
INDICE GENERAL

1.- MEMORIA

1.1.- Promotor.
1.2.- Equipo redactor.
1.3.- Antecedentes.
1.4.- Ámbito de aplicación.
1.5.- Marco legal.
1.6.- Objeto.
1.7.- Planeamiento vigente.
1.8.- Planeamiento reformado.
1.9.- Conclusiones.

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 3/10.

MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación :https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 4/10.
NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: Número de la anotación: 861, Fecha de entrada: 28/04/2020 14:45:00, Número de Anotación de Salida: 1168, Fecha 2247, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:32:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 de Salida: 31/05/2021 8:12:00
10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 36 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA

1.1.- PROMOTOR

Se redacta la presente propuesta de modificación a petición de Dña. Remedios Domínguez Cabrilla con N.I.F.: 80.039.004-Q y domicilio en la calle Jabugo, nº 35 de Fregenal de la Sierra (Badajoz).

1.2.- EQUIPO REDACTOR

El autor del documento es el arquitecto Luis Emiliano Roque Chávez, colegiado 502499 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

1.3.- ANTECEDENTES

El municipio de Fregenal de la Sierra dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento como figura de planeamiento urbanístico que fueron aprobadas definitivamente el 4 de enero de 1988. Existen además, modificaciones puntuales de las citadas normas y ordenanzas particulares que la complementan que fueron aprobadas con posterioridad.

1.4.- AMBITO DE APLICACIÓN

La propuesta de modificación puntual afecta al suelo no urbanizable protegido definido por las NN.SS. de la localidad.

1.5.- MARCO LEGAL

Teniendo en cuenta que la presente propuesta de Modificación Puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la Legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento, serán de aplicación:

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 31/05/2021 8:12:00, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 5/10.

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

- Normas Subsidiarias de Fregenal de la Sierras, aprobado definitivamente por Resolución de 4 de enero de 1988 que fue publicado en el BOP de 24 de enero de 1989.

1.6.- OBJETO

El suelo no urbanizable protegido de Fregenal de la Sierra está regulado en las NN.SS. de la localidad siendo de obligado cumplimiento los artículos 105 al 112 de las citadas normas que definen como este tipo de suelo a aquel *afectado por un ámbito de quinientos metros a ambos lados del "Camino de la Virgen" y un círculo de quinientos metros de radio desde la Ermita de la Virgen de los Remedios.* El articulado en aras de la protección del entorno y el impacto visual de las construcciones sobre el mismo establece una baja densidad de ocupación y superficies y retranqueos mínimos más exigentes que para el suelo no urbanizable común o suelo rústico.

Con la presente propuesta modificación puntual de la NN.SS. se plantea modificar el art. 106 de las NN.SS. en lo relativo al retranqueo mínimo que debe guardar cualquier edificación a los límites de su propiedad, minorando dicha distancia a la mitad y aumentando la superficie mínima de parcela apta para construirá 3,00 Ha.

Los condicionantes urbanísticos marcados por las NNSS para SNUP o Suelo Rústico Protegido fijan un retranqueo mínimo de ochenta metros (80 m) a cualquiera de los linderos de la parcela y en consecuencia una superficie mínima de parcela de algo más de 2,01 Ha.

Entendemos que intentar atenuar el impacto visual del suelo protegido fijando sólo una baja densidad de vivienda y un retranqueo elevado es arbitrario, insuficiente y desproporcionado en relación al aprovechamiento racional del entorno, que no tiene en cuenta las particularidades de la zona, la geometría parcelaria, la orografía, el patrimonio histórico-artístico ni otros condicionantes medioambientales de relevancia.

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 6/10.

Por ello, es obvio que el articulado del SNUP de las NNSS requiere una revisión profunda y exhaustiva acorde con la importancia del bien que se protege, e incluso nos atrevemos a señalar que debería formar parte de un Plan de Suelo Rústico, pero esas son pretensiones a las que con esta modificación no se trata de llegar. Con este documento lo que se pretende es marcar unos parámetros urbanísticos justos, fijos y proporcionados, que con la máxima de garantizar la preservación del entorno también permitan un aprovechamiento racional.

La precariedad y arbitrariedad del articulado de las NNSS en lo referente al SNUP otorga y asigna de forma genérica los mismos parámetros urbanísticos a una finca colindante con el "Camino y Ermita de la Virgen" que a otra que dista a 480 mts y que por su orografía y situación ni siquiera es visible desde éste.

A modo de ejemplo exponemos el caso real de una parcela que cuenta con una superficie de cerca de 10 Ha pero que debido a su geometría rectangular y a sus proporciones de 150 m x 640 m, no es edificable, finca que por su ubicación y orografía no es visible en ningún punto desde el "Camino de la Virgen".

El cambio del art. 106 en ningún caso pretende menoscabar la protección de suelo afectado sino marcar unos parámetros fijos de superficie mínima de parcela y de retranqueos proporcionados que ante la generalidad

El cambio del art. 106 permitirá, ante la heterogeneidad de las fincas del entorno y la normativa tan genérica que les es de aplicación, fijar de forma inequívoca una superficie mínima de parcela y unos retranqueos proporcionados sin menoscabar la protección de suelo afectado.

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [redacted]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 7/10.

1.7.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Art.105.- *El suelo no urbanizable protegido, está definido a efectos de las presentes Normas, como el suelo no urbanizable afectado por un ámbito de quinientos metros a ambos lados del "Camino de la Virgen" y un círculo de quinientos metros de radio desde la Ermita de la Virgen de los Remedios.*

Art.106.- Además de las Normas Específicas en el suelo no urbanizable, en esta zona se debe de cumplir que la ocupación máxima del suelo sea de una vivienda por cuatro Ha. La ubicación de cualquier edificio se retirará ochenta (80) metros de los límites de su propiedad.

Art.107.- *En el Real de la Virgen, sólo se autorizarán construcciones propias de la Ermita, e instalaciones provisionales de la Romería, debiendo éstos ser montadas y desmontadas sin afectar al terreno natural.*

Art.108. *Todas las construcciones en la zona de protección, tendrán sus fachadas blandas y el tejado será de tejas.*

Art. 109.- *Las construcciones que se edifiquen fuera del ámbito de protección, pero vistas desde el Camino y , o , la Ermita , tendrán sus fachadas blancas y sólo podrán ser visibles las cubiertas de tejas.*

Art.110.- *Quedan prohibidos en esta zona toda actividad que suponga algún daño para el arbolado, y paisaje existentes*

Art. 111.- *Se considera a la arboleda de esta zona y la vista desde ella, como protegida, y sólo por causas muy justificadas como enfermedades o similares, se autoriza la tala necesaria del arbolado, debiéndose en este caso de repoblarse a razón de tres unidades de la misma especie por unidad talada*

Art. 112.- *Se debe conservar el carácter natural de esta zona, prohibiéndose la inclusión de especies de árboles que no sean autóctonos de la misma y cuidando el mobiliario que debe ser de materiales naturales.*

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2247, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2246, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2245, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2244, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2243, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2242, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2241, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2240, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2239, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2238, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2237, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2236, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2235, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2234, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2233, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2232, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2231, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2230, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2229, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2228, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2227, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2226, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2225, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 31/05/2021 8:12:00
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 8/10.

1.8.- PLANEAMIENTO REFORMADO

Tras la aprobación de la modificación puntual el articulado relativo al suelo no urbanizable protegido quedaría de la siguiente manera:

Art.105.- El suelo no urbanizable protegido, está definido a efectos de las presentes Normas, como el suelo no urbanizable afectado por un ámbito de quinientos metros a ambos lados del " Camino de la Virgen" y un círculo de quinientos metros de radio desde la Ermita de la Virgen de los Remedios.

Art.106.- Además de las Normas Específicas en el suelo no urbanizable, en esta zona se debe de cumplir que la ocupación máxima del suelo sea de una vivienda por cuatro Ha. La ubicación de cualquier edificio se retirará cuarenta (40) metros de los límites de su propiedad. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones será de 3,0 hectáreas.

Art.107.- En el Real de la Virgen, sólo se autorizarán construcciones propias de la Ermita, e instalaciones provisionales de la Romería, debiendo éstas ser montadas y desmontadas sin afectar al terreno natural.

Art.108. Todas las construcciones en la zona de protección, tendrán sus fachadas blandas y el tejado será de tejas.

Art. 109.- Las construcciones que se edifiquen fuera del ámbito de protección, pero vistas desde el Camino y, o, la Ermita , tendrán sus fachadas blancas y las cubiertas serán de tejas.

Art.110.- Quedan prohibidos en esta zona toda actividad que suponga algún daño para el arbolado, y paisaje existentes.

Art. 111.- Se considera a la arboleda de esta zona y la vista desde ella, como protegida, y sólo por causas muy justificadas como enfermedades o similares, se autoriza la tala necesaria del arbolado, debiéndose en este caso de repoblarse a razón de tres unidades de la misma especie por unidad talada.

Art. 112.- Se debe conservar el carácter natural de esta zona, prohibiéndose la inclusión de especies de árboles que no sean autóctonos de la misma y cuidando el mobiliario que debe ser de materiales naturales.

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 2250, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 9/10.

1.9.- CONCLUSIONES

A tenor de todo lo expuesto con anterioridad, consideramos que la modificación propuesta es viable y compatible con la legislación vigente, además de proporcionada e indispensable para desarrollo y aprovechamiento de las nuevas oportunidades que puedan mejorar la situación socio-laboral de la localidad.

En Fregenal de la Sierra, a 15 de enero de 2020

ROQUE CHAVEZ LUIS EMILIANO - 80060558L

Firmado digitalmente por ROQUE CHAVEZ LUIS EMILIANO - 80060558L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=80060558L, sn=ROQUE CHAVEZ, givenName=LUIS EMILIANO, cn=ROQUE CHAVEZ LUIS EMILIANO - 80060558L
Fecha: 2020.04.28 13:52:35 +02'00'

La promotora

Remedios Domínguez Cabrilla

Luis Emiliano Roque Chávez

NO REQUIERE FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2248, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:35:00, Número de Anotación de Salida: 2247, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:36:00, Número de Anotación de Salida: 2246, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:37:00, Número de Anotación de Salida: 2245, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:42:00, Número de Anotación de Salida: 2249, Fecha de Salida: 07/10/2022 10:38:00, Número de Anotación de Salida: 31/05/2021 8:12:00
AYUNTAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA - .MEMORIA
Código para validación : [illegible]
Verificación : https://sede.fregenaldelasierra.es/verificardocumentos/
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 10/10.