

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Expediente:19_001_M

Asunto: Modificación Puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la sierra

N.º registro de entrada: 1492

Fecha de solicitud: 23/05/2019

Tipo de informe:Definitivo

A la vista la solicitud presentada por **Dña. REMEDIOS DOMÍNGUEZ CABRILLA**, con DNI 80.093.004-Q sobre Modificación puntual nº36 de las NNSS, modificación de art 106 sobre suelo no urbanizable protegido, en Fregenal de la Sierra Badajoz.

ANTECEDENTES

- En fecha 23/05/19 se redacta informe técnico municipal con el siguiente contenido:

De acuerdo con el art. 80 de la LSOTEX, se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. **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.

De acuerdo con el art. 77.2 de la LSOTEX, la ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se iniciará **por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial**, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada.

En fecha 30/06/2019 se recibe en este Servicio copia de la solicitud de modificación puntual de NNSS acompañada de la siguiente documentación técnica:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 36 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE FREGENAL DE LA SIERRA, redactada por el arquitecto Luis Emiliano Roque y fechada en mayo de 2019.

La propuesta afecta al SNU protegido.

La modificación pretende dar un especial tratamiento a las construcciones existentes en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO de Fregenal de la Sierra (aquel afectado por un ámbito de 500m a ambos lados del "Camino de la Virgen" y un círculo de 500m de radio desde la ermita de la Virgen de los Remedios) que, en aplicación de las condiciones del art. 106 de las NN.SS. actualmente tienen la consideración de fuera de ordenación, diferenciando entre las construcciones existentes y las de nueva planta, para de forma genérica, regular de forma adecuada los parámetros urbanísticos exigibles a cada tipo de edificación.

Así, para las edificaciones existentes las condiciones de parcela mínima, retranqueos, nº máximo de plantas, altura máxima de la edificación y ocupación máxima serán las existentes y, como mínimo, deberán cumplir las establecidas en las presentes normas para el suelo no urbanizable común a tenor de su uso. Se prohíbe la ampliación de este tipo de construcciones salvo las excepciones recogidas en la LSOTEX en vigor.

La lectura del documento motiva las siguientes consideraciones:





INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

La nueva redacción del art. 106, y su distinción entre edificaciones de nueva planta y edificaciones existentes supondría, a todos los efectos, una legalización de las edificaciones existentes en la zona de SNU protegido lo que podría entrar en contradicción con el resto del articulado de la Ley del Suelo y, en concreto, con la sección 1 del capítulo V de régimen de las edificaciones clandestinas e ilegales.

La nueva redacción del art. 106 incluye una frase final: *"las condiciones (...) serán las existentes y como mínimo deberán cumplir las establecidas en las presentes normas para el suelo no urbanizable común a tener de su uso, que se deberá regularizar conforme a lo establecido por la legislación en vigor"*. El técnico que suscribe no alcanza a entender si las condiciones de las edificaciones afectadas serán las existentes, si se deberán supeditar a las establecidas en las NNSS para el SNU común o si deberán ser reguladas en algún otro documento. La redacción de este artículo debería aclarar meridianamente cuáles serían las condiciones a cumplir por las edificaciones afectadas, y siempre, teniendo en cuenta lo dicho en el punto 1 de este informe.

Si bien la fecha de entrada del documento en este ayuntamiento, de 23/05/2019, es anterior a la derogación de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura*, a la que en todo momento se hace referencia, la fecha de llegada a este Servicio es posterior y, más allá de eso, la tramitación y aprobación definitiva de la modificación por parte de la administración autonómica, se llevará a cabo con la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura ya en vigor por lo que se estima la conveniencia de la referencia a la Ley en vigor*.

De acuerdo con los antecedentes y consideraciones expuestos, se pone el contenido de este informe y de la propia propuesta de Modificación Puntual en conocimiento de la secretaría de este ayuntamiento y la Junta de Gobierno Local para la adopción de las medidas oportunas.

- En fecha 04/05/20 se recibe en este Servicio copia de la solicitud de modificación puntual de NNSS acompañada de una nueva propuesta en forma de documentación técnica redactada por el arquitecto Luis Emiliano Roque Chávez, tras el cual se emite un nuevo informe técnico el 05/05/2020, en el que se indica:

En fecha 17/08/2020 se recibe en este Servicio copia de la solicitud de modificación puntual de NNSS acompañada de la siguiente documentación técnica:

La modificación pretende modificar el art. 106 de las NNSS en lo relativo al retranqueo mínimo que debe guardar cualquier edificación a los límites de su propiedad, minorando dicha distancia a la mitad (actualmente se limita a 80 metros) y estableciendo la superficie mínima de parcela apta para construir a 3,00 Ha (actualmente sin más limitación que la que se deriva de la condición anterior).

Se argumenta el actual articulado está basado en la arbitrariedad *"que 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"*. *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.*

De acuerdo con los antecedentes y consideraciones expuestos y, a juicio del técnico que suscribe, ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que se plantea la revisión de una





INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

normativa urbanística redactada en la década de los 80 del siglo pasado que, por supuesto, no fue redactada teniendo en cuenta los parámetros actuales generales de ocupación del SNU y, muy en particular, la incidencia de las diversas edificaciones desde el camino. En cualquier caso, el espíritu de la norma es claro, y se orienta a la protección del entorno próximo del *camino de la Virgen* en base a un precepto concreto:

La protección visual de los entornos del camino, impidiendo la nueva implantación de elementos que puedan distorsionar el paisaje mediante la introducción de anomalías formales y/o tipológicas.

En base a lo anterior, la propuesta presentada se considera razonable (aunque matizable) y, cuando menos, digna de valoración, proponiéndose, una vez matizada, su remisión a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) para su valoración (no exigible desde la entrada en vigor de la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura), previa aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local, siempre que esta última la considere igualmente razonable.

Entre las cuestiones a matizar, y siempre a criterio personal del técnico que suscribe, se entendería igualmente razonable:

1. *La protección absoluta de las franjas de 40m exteriores a las parcelas afectadas por la zona de protección del camino, impidiendo todo tipo de edificaciones; condición que será de especial aplicación a las franjas colindantes con el "camino de la Virgen", impidiendo, no solo todo tipo de edificaciones sino de instalaciones, y que debería mantener, al menos, los 80m contemplados actualmente.*
 2. *La protección visual de los entornos del camino, impidiendo la nueva implantación de elementos que puedan distorsionar el paisaje mediante la introducción de anomalías formales y/o tipológicas. Esta protección requerirá del estudio de perspectivas desde el camino, estudio que deberá ser aportado en la tramitación de cuantas intervenciones urbanísticas se lleven en el entorno de protección.*
- En fecha 23/11/2021 se recibe solicitud para retomar el expediente y que concluya su tramitación y aprobación.

I N F O R M A

PRIMERO. La modificación pretende modificar el art. 106 de las NNSS en lo relativo al retranqueo mínimo que debe guardar cualquier edificación a los límites de su propiedad, minorando dicha distancia a la mitad (actualmente se limita a 80 metros) y estableciendo la superficie mínima de parcela apta para construir a 3,00 Ha (actualmente sin más limitación que la que se deriva de la condición anterior), según lo establecido en el art.51 del decreto 143/2021 de la LOTUS "a)La categorización, ordenación y regulación del suelo rustico del termino municipal, justificando su ajuste, a los instrumentos de ordenación territorial en vigor son determinaciones de ordenación estructural."



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

SEGUNDO. En referencia a la legislación urbanística vigente y su normativa de desarrollo, en la disposición transitoria segunda habilita la posibilidad de tramitar modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento anteriores a la entrada en vigor de la LOTUS, y sujetos al régimen anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, durante un plazo de 4 años desde la entrada en vigor cumpliendo una serie de requisitos:

- 1º) *No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*
- 2º) *Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*
- 3º) *No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*

A tal efecto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50.7 de la LOTUS, la modificación propuesta no se encuentra dentro los supuestos de revisión, y no contraviene los régimen establecido en la citada disposición transitoria.

TERCERO. La redacción planteada permite una mayor permisividad de construcción de edificaciones a aquellas zonas no tan próximas al camino de la virgen y el real de la virgen, pero dentro del ámbito de los 500m. Además siempre prevalecerá la protección arbórea así como el posible impacto visual que puedan general en los alrededores.

CUARTO. Se deberán solicitar al menos los siguientes informes sectoriales:

Administración informante

- Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad de la Junta de Extremadura.
- Dirección General de Población y Desarrollo Rural de la Consejería Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura
- Dirección General de Carreteras. Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura. (posible afección N-435)
- Confederación Hidrográfica del Guadiana por su posible afección a cauces cercanos
- Área de fomento, Diputación de Badajoz. Carreteras Provinciales. BA-065

QUINTO. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la modificación será objeto de una **evaluación ambiental estratégica** simplificada. Deberá presentarse ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, cuyo contenido será según el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evolución ambiental.



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

SEXTO. Según lo establecido en el art.116 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece el periodo de suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de planes de ordenación urbanística, de como máximo 1 año. En la presente Modificación no se considera necesaria la suspensión del otorgamiento de licencias, al ser las determinaciones que se pretenden modificar más restrictivas que las que se proponen en la Modificación planteada.

SÉPTIMO. Notificar la aprobación inicial al Servicio de Patrimonio de la Dirección Gral. de Patrimonio y Contratación Centralizada de la Junta de Extremadura, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 158 de la *Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, en relación con la posible afección a bienes de titularidad pública autonómica. Y, de igual manera, también hay que notificar la aprobación inicial a la Diputación de Badajoz, en relación con lo establecido en el artículo 189 de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia en que radique el bien.

En conclusión, me remito a lo indicado en el informe técnico anterior firmado por el Arquitecto Municipal Marco A. Pizarro, desestimando la superficie mínima establecida en memoria, ya que es algo arbitrario, indicando las cuestiones a matizar y a modificar en el artículo 106, así como añadir, que serían:

- 1. La protección absoluta de las franjas de 40m exteriores a las parcelas afectadas por la zona de protección del camino, impidiendo todo tipo de edificaciones; condición que será de especial aplicación a las franjas colindantes con el "camino de la virgen", impidiendo, no solo todo tipo de edificaciones sino de instalaciones, y que debería mantener, al menos, los 80m contemplados actualmente.*
- 2. La protección visual de los entornos del camino, impidiendo la nueva implantación de elementos que puedan distorsionar el paisaje mediante la introducción de anomalías formales y/o topológicas. Esta protección requerirá del estudio de perspectivas desde el camino, estudio que deberá ser aportado en la tramitación de cuantas intervenciones urbanísticas se lleven en el entorno de protección.*
- 3. Todos aquellos aspectos no especificados en el ámbito de Suelo no Urbanizable Protegido se acogerán a lo establecido en Suelo no urbanizable Común.*

En conclusión a lo expuesto, informo FAVORABLEMENTE respecto a la aprobación de la Modificación Puntual 36 de las NNSS descrita en el presente informe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

