

Expediente:20_002_M

Asunto: Modificación Puntual n.º 37 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la sierra

N.º registro de entrada:2453

Tipo de informe:Definitivo

A la vista la solicitud presentada por **Dña. SONIA PARDO BARRAGÁN**, con DNI 08.850.881-K sobre Modificación puntual nº37 de las NNSS, consistente en la recalificación de los solares de propiedad privada ubicados en entrada desde la carretera de Santa Olalla de Cala, de suelo urbano espacios libres y zonas verdes a uso residencial-industrial; así como la recalificación de terrenos del antiguo campo de futbol, de titularidad municipal, de suelo urbano uso residencial a espacios libres y zonas verdes, en Fregenal de la Sierra Badajoz.

ANTECEDENTES

- De acuerdo con el art. 102 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la innovación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstos, en los términos legal y reglamentariamente dispuestos.
- La Finalidad y el Objeto de la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Fregenal de la Sierra, es la definición y concreción planimétrica del cambio de situación de la Zona Verde existente, grafiada en el Plano de ZONIFICACIÓN-1 de las actuales NN.SS. situada en la entrada del pueblo desde la carretera de Santa Olalla del Cala y su traslado a la parcela ocupada por el antiguo campo de futbol, Av de España-54.
- De acuerdo con las imágenes aportadas por el Insitituto Geográfico Nacional (en concreto el vuelo interministerial 1973-1986), en el momento de aprobación definitiva de las NNSS, la zona afectaba no presentaba más edificaciones que las actuales (gasolinera en finca con referencia catastral 5973814QC0257S0001JA y pequeña nave de tipología industrial en finca catastral 5973816QC0257S0001SA).
- La modificación puntual nº 20 de las NNSS, aprobada definitivamente en CUOTEX en fecha 28/04/2006 y publicada en DOE de 07/12/2006, recalifica los terrenos del antiguo campo de fútbol (actual referencia catastral 5768901QC0256N0001YO) de uso deportivo a residencial. El 30 de Diciembre de 2016 se realiza proyecto y obra de parque Juan Ignacio Zoido, en la parcela de la referencia catastral anteriormente mencionada.
- 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:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE FREGENAL DE LA SIERRA (06340-BADAJOZ) CONSISTENTE EN CAMBIO DE SITUACIÓN DE ZONA VERDE EXISTENTE, redactada por el arquitecto Enrique Salazar Murillo y fechada en 29/07/20.

- En fecha 24/08/20 se redacta informe técnico municipal con el siguiente contenido:

La propuesta afecta al SU calificado como Zona Verde. Examinado el contenido del documento aportado y, con objeto de iniciar/continuar con la tramitación del expediente, se hacen las siguientes observaciones:

1. *La zona de actuación queda afectada por el trazado de una calle de nueva creación (en concreto la parcela con referencia catastral 5973816QC0257S0001SA y dirección Avda. España, 4). La propuesta presentada deberá incluir esta actuación o justificar su eliminación.*



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

2. *La memoria técnica aportada propone un cambio de situación de la Zona Verde existente y actualmente grafiada en el plano de ZONIFICACIÓN-1 a la parcela ocupada por el antiguo campo de fútbol y situada en Avda. España, 54. Para esta última situación se refleja una superficie de 7.244m² que no coincide con la realidad (una vez cedidos por el ayuntamiento los terrenos al I.E.S. Eugenio Hermoso y al C.I.D. de Diputación, los terrenos actuales apenas sobrepasan los 6.200m²). Deberá aportarse una medición más certera de la parcela a la que pretende trasladarse la Zona Verde.*
 3. *El documento técnico que acompañe a la propuesta, y en aplicación, entre otros, del art. 27 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, deberá determinar las reservas dotacionales correspondientes al incremento de edificabilidad correspondiente a la actuación.*
 4. *Se deberán contemplar, en aplicación del artículo 105 Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las medidas compensatorias precisas justificativas especificadas en el citado artículo y, especialmente, las especificadas en los puntos 1.a), 3 y 5. En todo caso, serán preceptivos los informes favorables de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y del Consejo Consultivo de Extremadura.*
 5. *En caso de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma deberá determinarse la entrega al Ayuntamiento de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de la Ley.*
 6. *El documento técnico deberá acompañarse de propuesta de Ordenación de Unidad de Actuación, que permita determinar el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos afectados. En su caso, se contemplará la posibilidad de transferencias de aprovechamiento o compensaciones monetarias sustitutivas en aplicación de los artículos 129 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.*
- En fecha 29/09/20 se presenta nueva solicitud acompañada de documentación complementaria y de desarrollo.

Respuesta punto 1: La Modificación pretendida, presentada al Ayuntamiento, no se menciona dicha actuación sobre la creación de nueva calle, porque el interés de los promotores es únicamente el CAMBIO DE SITUACIÓN DE LA ZONA VERDE EXISTENTE, sin entrar a valorar la idoneidad de la existencia de la calle o eliminación.

Respuesta punto 2: Aportan documentación de nueva parcela catastral de Antiguo Campo de fútbol, así como acotado y superficie de la misma.

Respuesta punto 3,4,5,6:

(...) *No obstante lo indicado en los puntos anteriores, el documento técnico presentado argumenta lo siguiente:*

- *Desde la publicación en el BOP de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra el 24/01/1989, hace más de 31 años, la Zona Verde prevista y la calle de nueva formación, no se han ejecutado.*
 - *Las parcelas catastrales afectadas, siguen siendo las mismas según Catastro.*
 - *No existe incremento de edificabilidad correspondiente a la actuación que se pretende, pues entendemos que la no intervención a lo largo del tiempo transcurrido, ha supuesto no un beneficio para los propietarios de las parcelas afectadas, sino todo lo contrario, un perjuicio grave porque vieron mermadas sus posibilidades edificatorias, a las que tenían derecho, sin recibir contraprestación alguna.*
 - *No se deben ni pueden aplicar medidas compensatorias, ni siquiera posibilidad de transferencias de aprovechamiento o compensaciones económicas ya que, no se altera ningún elemento ni espacio o viario público, ni se suprime ni reduce suelo dotacional público, ni se alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*
- En fecha 19/10/20 se redacta informe técnico municipal con el siguiente contenido:





INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En el informe técnico municipal se señala finalmente que Habida cuenta de las especiales circunstancias que concurren en el caso que nos ocupa, este técnico propone su remisión al Consejo Consultivo de Extremadura para el estudio, tanto de la viabilidad de la modificación propuesta como para el establecimiento de las directrices necesarias para su tramitación.

- En fecha 04/11/20 se recibe escrito de la *Comisión Jurídica de Extremadura*, referente a la INDAMSIÓN sobre solicitud de dictamen.
- Informe jurídico emitido por el Área de cooperación municipal-oficial mayor de Diputación de Badajoz sobre la inadmisión de la modificación puntual 37 de fecha 11/04/2022, por:

“1. Procede la inadmisión de la Modificación nº 37 en los términos en que por carecer de motivación y no determinar el interés general que se alcanzará con la misma.

2. Para el caso que el Ayuntamiento considerara la conveniencia de adoptar la iniciativa, resultaría procedente la delimitación de una unidad de actuación o instrumento de gestión similar, que garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la equidistribución de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en la plusvalía generada por la modificación.

3. En su caso, el procedimiento que debería seguir el Ayuntamiento es el establecido en los artículos 49.4 de la LOTUS y 56 del RG-LOTUS (tramitación de plan general estructural).

4. Con carácter previo debe tramitarse la evaluación ambiental estratégica y consulta ante la Comisión Jurídica de Extremadura.”

- En fecha 05/10/2022 se presenta documentación justificando los antecedentes previstos con anexo, justificando el interés público de esto con la apertura de un nuevo vial .
- Expediente IA22/0465 con resolución de fecha 20/04/2022 informando que dicha actuación no esta sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- En fecha 12/12/2022 se presenta documento ambiental continuar con el tramite.

INFORMA

PRIMERO. Al no disponer Fregenal de la Sierra de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018 , de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se propone afecta a determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que se encuadran dentro de las determinaciones de ordenación estructural previstas en el artículo 45.2 de la LOTUS, por lo que le corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

SEGUNDO. En el Artículo 60. del DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), 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.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.

b) Le corresponderá a cada Administración la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y su posterior publicación en el Diario Oficial de Extremadura de aquella parte que hayan aprobado definitivamente.

TERCERO. 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 Carreteras. Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura.

CUARTO. Según lo establecido en el art.55 del RGLOTUS d) El acuerdo de aprobación inicial de la modificación debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.

QUINTO. En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es recalificar las parcelas de suelo urbano de espacios libres y zonas verdes a uso industrial-residencial, alterando una superficie de suelo equivalente en la zona del antiguo campo de fútbol que actualmente está calificado como residencial, que pasa a ser espacios libres y zonas verdes para



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

corresponderse con la actualidad, ya que allí se ubica el parque de Juan Ignacio Zoido. En caso de aprobar la modificación, las condiciones urbanísticas aplicables, vendrá determinado por las Ordenanzas Particulares de las Zonas fijadas en el Capítulo III " Consideraciones Generales de Volumen" estableciendo zona urbana residencial y Capítulo XV Zona urbana industrial de las NN.SS, en vigor, planteando a su vez una ordenación detallada del sector, que deberá desarrollarse posteriormente.

Con esto también se pretende la adecuación de la realidad con lo establecido en el planeamiento, cumpliendo con las necesidades sociales actuales e incrementando el interés general de la población, ya que el tránsito peatonal de comunicación entre la zona residencial de Av España y Plaza José María Martínez Morales, conectando con distintos equipamientos como el Colegio, se realiza actualmente con peligro para el viandante por la zona de la gasolinera donde constantemente hay tránsito vehicular, por lo que se propone la ejecución de un nuevo vial de comunicación que articule ambas zonas.

No obstante, la nueva zona industrial-residencial necesita de su ejecución, por lo que debe identificarse una actuación simplificada en la forma prevista en el art. 98 del RGLOTUS, que garantice la remodelación de la urbanización para adaptarse al espacio real mejorando las calidades de la población.

SEXTO . Art.98 de RGLOTUS Modalidades de la actividad de ejecución Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente.

b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial. El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, considerándose el sector una única unidad de actuación.

Artículo 122. Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones NO sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.
2. Las obras que sean de urbanización se podrán ejecutar, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.
3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional.
6. En los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley, se podrán delimitar unidades de actuación simplificadas a través del instrumento adecuado a la entidad de la actuación de transformación urbanística a realizar, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación o proyecto de normalización de fincas. La unidad de actuación simplificada actuará exclusivamente como ámbito de referencia bien, para la sujeción al pago de las cuotas de urbanización, bien para el reparto de aprovechamientos o para la adecuación de las fincas a la ordenación prevista en el planeamiento.

En su caso, se contemplará la posibilidad de transferencias de aprovechamiento o compensaciones monetarias sustitutivas en aplicación de los artículos 129 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, para aquellos aprovechamientos lucrativos patrimoniales.



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

SÉPTIMO. En Disposición derogatoria única. Derogación de normativa, a partir de la entrada en vigor del RGLOTUS no serán aplicables en el ámbito de la CA de Extremadura el Decreto 07/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En el proyecto de reparcelación deberán de aparecer esas cesiones a la administración, según el artículo 14 del RGLOTUS.

Para nuevos desarrollos de uso global productivo como es el caso:

m² de zonas verdes y dotaciones: $\geq 15\%$ superficie total (m²)

m² de zonas verdes: $\geq \frac{2}{3}$ del 15% superficie total (m²)

Aparcamientos públicos: 0,5 plaza/100m² techo. Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías.

Cumpliendo además con lo establecido en el art. 45 del DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura estableciendo un 2% para plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad que presenten movilidad reducida .

Los gastos de urbanización en cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad de los terrenos, se regirán a lo establecido en el artículo 103 de RGLOTUS.

OCTAVO. En ningún caso se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar mínimo de sostenibilidad según establece el artículo 59.7 RGLOTUS.

En este caso las zonas verdes, son superficies de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local del municipio por cada habitante de derecho del municipio; en este caso Fregenal de la Sierra por su población ser menor a 5.000 habitantes se considera núcleo base del sistema territorial.

El art 2.5. de la memoria justificativa de las NNSS establece áreas libres con una reserva de 5m²/hab según 12.1b según la ley del suelo, justificando que en 1986 para la redacción de las mismas había 6.017 habitantes, mientras que en el padrón actualizado de 01/01/2023 el número de habitantes es de 4.773 hab.

Según art. 14 RGLOTUS Decreto 143/2021 en núcleos base del sistema territorial, las zonas verdes de sistema local han de cumplir $\geq 5\text{m}^2/\text{hab}$ de manera estándar, además de lo enunciado en el apartado séptimo del presente informe.

La reserva de suelo era la misma (5m²/hab) tanto en las NNSS y en el RGLOTUS, el número de habitantes ha disminuido, además que en la recalificación pretendida de suelos, la superficie de zona verde actual es de 3.772,28 m² y la nueva zona verde (en antiguo campo de fútbol) es de 7.244m² por lo que supondría un incremento de superficie de zona verde de 3.471,72m² de la superficie de zona verde actual, haciendo cumplir con creces los estándares dotacionales mínimos.



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Por tanto, cabe concluir que la modificación se pretende tramitar conforme al procedimiento establecido en el artículo 56 de la RGLOTUS siendo aplicable desde el apartado d) al k) y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto, por lo que se propone la aprobación inicial de la modificación referida. Una vez aprobada definitivamente esta modificación para su ejecución, será necesario realizar un convenio y proyecto de urbanización y reparcelación tal y como se indica en los apartados anteriores, *de modo que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la equidistribución de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en la plusvalía generada por la modificación*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

