



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la homologación del Sector J-1 de Fregenal de la Sierra (integrante de un Programa de Ejecución). (2017062639)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Fregenal de la Sierra no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001) (LSOTEX).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los artículos 118, 119 de la LSOTEX, y lo establecido mediante Circular 1/2008, de 5 de noviembre, de esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio que se adjunta, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en ese caso, del Plan Parcial, deba recaer, en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el expediente epigrafiado se aprecia que el nuevo Sector J-1 que ahora se pretende desarrollar surgió como consecuencia de la aprobación de la modificación n.º 22/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que dividió el antiguo Sector de la Zona "E" en dos nuevos Sectores "E-1" y "J-1" (AD 27-2-14/DOE de 1-8-14).

Y aunque en la citada modificación se dispuso la adaptación al nuevo régimen y estándares de la LSOTEX de los dos nuevos sectores creados, lo cierto es que, pudiendo hacerlo, no se homologaron los mismos a los estrictos contenidos diferenciadores de su ordenación y determinaciones (estructural y detallado) previstos en el artículo 70 de la LSOTEX y 25 y 26 del RPLANEX.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda y del referido artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado artículo 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el artículo 75 de la LSOTEX, circunscrita al ámbito del sector referenciado y, sin perjuicio de que esta iniciativa de desarrollo requerirá la homologación previa del citado sector, siempre que éste contenga los documentos y las determinaciones requeridas a tal fin.

En el caso examinado, se aprecia que el Ayuntamiento ha procedido finalmente a redactar el documento de "homologación" solicitado, que constituye presupuesto previo para que posteriormente, y en ejercicio de una competencia propia, pueda aprobar el Plan Parcial.

Analizado el referido documento, se ha comprobado que se adapta al contenido y limitaciones contempladas en el artículo 70 de LSOTEX y 25 y 26 del RPLANEX.



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar la homologación del Sector J-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra.
- 2.º) Publicar, como anexo I, a este acuerdo, la nueva ficha urbanística del Sector J-1 que ha resultado homologado.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de marzo de 2017 se modifican las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y se homologa el Sector J-1, quedando este el Planeamiento como sigue:

ARTÍCULOS AFECTADOS DE LAS NNSS

Artículo 85.º bis.4. Zona I.

La zona de actuación es de forma irregular, de 20.842 m² de superficie. El terreno limita al Norte con el Cordel Mesteño, al Sur con la urbanización El Berrocal, al Este con la carretera que conduce hacia el polideportivo municipal, y al Oeste con parcelas agrícolas de Suelo no Urbanizable.

Es la zona definida como tal en el Plano de Zonificación 1.

Tendrá uso dominante de zona residencial con tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Densidad máxima: 35 viviendas por Hectárea.

Artículo 85.º bis 5. Zona J1.

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA J-1) definida como tal en el Plano n.º 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

Artículo 85.º bis 5.a. Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector Zona J1

- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Superficie total: 45.804,21 m².
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10 % del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m²t/m²s.
- Densidad global de viviendas máxima: Sin limitación.



- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40 %.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m²t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.

Artículo 85.º bis 5.b. Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector Zona J1.

La Ordenación detallada se remite al Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo de las Normas Subsidiarias. No obstante, se fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente reglamento y artículo 74 de la LSOTEX.:

- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 11.222,03 m².
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m².
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m²
- Reserva total de aparcamientos: 482 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.



DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DEL "SECTOR ZONA J-1" DE LAS
NNSS DE FREGENAL DE LA SIERRA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente documento de Homologación del Sector J1 de las NNSS de Fregenal de la Sierra a instancias de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, según acuerdo del 24 de noviembre de 2016.

El Sector J1 surge como consecuencia de la aprobación de la Modificación Puntual n.º 22 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la Sierra, con fecha 27 de febrero de 2014. En dicha modificación se dispuso la adaptación del nuevo Sector J1 al régimen y estándares de la LSOTEX, aunque no se homologaron los mismos a los estrictos contenidos diferenciadores de su ordenación y determinaciones (estructural y detallado) previstos en el artículo 70 de la LSOTEX y 25 y 26 del RPLANEX.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA y del referido artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los artículos 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o , en todo caso, adaptados a la misma.

2. OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN.

El objeto de la presente homologación es diferenciar y detallar los contenidos de la ordenación estructural y detallada del Sector J1 fijados en la Modificación Puntual n.º 22 de las NNSS de Fregenal de la Sierra, para cumplir con lo establecido en los referenciados artículos de la LSOTEX y del RPLANEX.

3. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

La finalidad de la homologación es deslindar los contenidos de la ordenación urbanística del planeamiento en dos niveles diferenciados, estructural y detallado:

- Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal (artículo 24.2 RPLANEX).
- Son determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística (artículo 24.3 RPLANEX).



3.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector Zona J1:

- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Superficie total: 45.804,21 m².
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10 % del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m²t/m²s.
- Densidad global de viviendas máxima: sin limitación.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40 %.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m²t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.

3.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector Zona J1:

La Ordenación detallada se remite al Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo de las Normas Subsidiarias. No obstante, se fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente reglamento y artículo 74 de la LSOTEX:

- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 11.222,03 m².
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m².
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m².
- Reserva total de aparcamientos: 482 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DEL "SECTOR ZONA J-1" DE LAS NN.SS. DE FREGENAL DE LA SIERRA****1. PROMOTOR.**

Promueve la redacción del documento de Homologación del Sector J1 de las NNSS de Fregenal de la Sierra (Badajoz), la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector J1 de Fregenal de la Sierra.

2. TÉCNICO REDACTOR.

Se redacta el presente documento de Homologación por parte de D.^a Cristina Nohet Rosillo, Coleg. N.º 4.770 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

3. OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN.

El objeto de la presente homologación es diferenciar y detallar los contenidos de la ordenación estructural y detallada del Sector J1 fijados en la modificación puntual n.º 22 de las NNSS de Fregenal de la Sierra, para cumplir con lo establecido en los referenciados artículos de la LSOTEX y del RPLANEX.

4. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y DETALLADA.**4.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector Zona J1:**

- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Superficie total: 45.804,21 m².
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10 % del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m²t/m²s.
- Densidad global de viviendas máxima: sin limitación.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40 %.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m²t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.



4.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector Zona J1:

La Ordenación detallada se remite al Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo de las Normas Subsidiarias. No obstante, se fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX:

- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 11.222,03 m².
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m².
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m².
- Reserva total de aparcamientos: 482 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.

5. ASPECTOS MEDIO AMBIENTALES.

Según Resolución de 6 de septiembre de 2017, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio considera que no es previsible que el Plan Parcial del Sector J1 de las NNSS de Fregenal de la Sierra vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**ANEXO II****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 15/11/2017 y n.º BA/057/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Homologación del Sector J-1 (integrante de un Programa de Ejecución).

Municipio: Fregenal de la Sierra.

Aprobación definitiva: 30/03/2017.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 15 de noviembre de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

