



*ACUERDO de 26 de septiembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación de la modificación puntual n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra, consistente en la ampliación del polígono industrial frexnense. (2020AC0005)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de septiembre de 2019, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se estableció la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 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 por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

En la nueva propuesta aprobada por el Ayuntamiento en pleno de 31-7-19, se reclasifican finalmente los terrenos afectados como SUB, delimitando un nuevo sector de uso industrial que linda con el actual polígono industrial, sin contemplar la ordenación "detallada" del mismo, pero incorporando su ficha urbanística adaptada a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la LSOTEX.

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX y 105 del RPLANEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos



urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-4-15 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la ficha urbanística del nuevo sector.

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 de la Junta 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el 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).

Mérida, 26 de septiembre de 2019.

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º  
La Presidenta,  
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26/09/2019, en la que se aprueba la Modificación puntual n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que tiene por objeto ampliar el polígono industrial frexnense, creándose la ficha urbanística del sector K ubicado en el polígono industrial de la localidad, siendo ésta la que sigue:

Ficha urbanística: Sector K.

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR K</b>	
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m <sup>2</sup>
USO	INDUSTRIAL
COEF. EDIFICABILIDAD (LUCRATIVA MÁXIMA)	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MÁXIMO (EDIFICABILIDAD)	21.319 m <sup>2</sup>
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% APROVECH. OBTENIDO.
DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	≥ 3197,85 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	≥ 2131,90 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	(Resto de Sup Dotat Pub.) m <sup>2</sup>



<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR K</b>	
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m <sup>2</sup>
USO	INDUSTRIAL
COEF. EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBTENIDO (APo)	13203,94 m <sup>2</sup>
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (≥10% APo)	1320,39 m <sup>2</sup>
DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	3.205,51 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	2.155,13 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.066,10m <sup>2</sup>
VIARIO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN -	4909,55 m <sup>2</sup>



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. PROMOTOR.

El titular de la instalación industrial y por tanto promotor del presente proyecto es la sociedad mercantil Iberdehesa Ecológica, SL.

#### 2. TÉCNICO REDACTOR.

Se redacta el presente documento por la sociedad Intelectual Company Fusion, SL, actuando como representante legal D. Joaquín Santana Morales, Ingeniero Agrónomo, colegiado n.º 573 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Extremadura.

#### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La modificación consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable, a suelo urbanizable, de uso industrial, creando un nuevo sector, planteando a su vez la ordenación detallada del mismo. Dicho sector se desarrollará posteriormente mediante un Programa de Ejecución, conforme a los parámetros definidos en esta modificación. La tipología edificatoria a emplear será la de uso industrial según lo especificado en el capítulo XV "Zona Urbana Industrial".

Los terrenos objeto de la presente modificación se ubican en el término municipal de Fregenal de la Sierra, provincia de Badajoz. Las parcelas que componen la Industria se encuentran en la zona este del término municipal de Fregenal de la Sierra, lindando por el Norte con la carretera EX-201; por el sur la parcela catastral 287 del polígono 50, clasificada como SNU; por el este con la parcela catastral 291 del polígono 50, clasificada como SNU; y por el oeste con el Polígono Industrial Frexnense.

La superficie bruta sujeta a modificación es de 21.319,00 m<sup>2</sup>, compuesta por las parcelas con referencia catastral; 7870801QC0277S0001GL y 06050A050002880000JT del término municipal de Fregenal de la Sierra, encontrándose la Obra Civil existente en la parcela 7870801QC0277S0001GL sumando un total de metros cuadrados construidos de 2274,25 m<sup>2</sup>.

Sobre dichos terrenos se plantea una ordenación detallada adecuada a su uso industrial, entorno y situación, buscando el óptimo aprovechamiento del suelo disponible y siempre conforme a los estándares determinados en la legislación del suelo en vigor.

#### 4. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

##### 4.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector K:

- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Superficie total: 21.319 m<sup>2</sup>



- Usos: Industrial.
- Edificabilidad global máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 21.319 m<sup>2</sup>.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento obtenido.

#### 4.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector K:

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: 3.197,85 m<sup>2</sup>.
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 1.065,95 m<sup>2</sup>.
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 2.131,90 m<sup>2</sup>.
- Reserva total de aparcamientos: 107 ud.
- Reserva de aparcamientos privados: 31 ud.
- Reserva de aparcamientos públicos: 76 ud (incluyéndose entre ellas 4 plazas de aparcamiento reservadas).

#### 5. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Fregenal de la Sierra no afectará a los valores ambientales de la zona objeto de actuación, valorándose el impacto global como compatible, ya que aun tratándose actualmente de un suelo con clasificación de no urbanizable común dispone de las características de suelo urbano.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

## CERTIFICA:

Que con fecha 07/01/2020 y n.º BA/1/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la ampliación del polígono industrial frexnense.

Municipio: Fregenal de la Sierra.

Aprobación definitiva: 26 de septiembre de 2019.

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, 7 de enero de 2020.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán