ANEXO II. RESUMEN EJECUTIVO.

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

1. PRESENTACIÓN.

Se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la modificación puntual número 13 de las Normas Subsidiarias de Fuentes de León, a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y sus correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles efectos ambientales.

El encargo de redacción de la modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de Tentudía, con sede en Ronda de Segura de León, 7, de Monesterio, C.P.: 06260 (Badajoz):

- Margarita Gómez Viera, Arquitecta.
- Daniel Amaya Martínez, Arquitecto Técnico.
- Isabel Carrasco Bayón, Asesora Jurídica.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación afecta a suelo clasificado en su totalidad por las NN.SS. vigentes como suelo no urbanizable ordinario, y se encuentra situado al sur del núcleo urbano de Fuentes de León, delimitado por el norte por la calle Tinajería, por el este por la calle de la Capillita y la carretera provincial BA-072 de Fuentes de León al límite con la provincia de Huelva, al sur con una franja de suelo urbano de uso dotacional y donde actualmente se sitúa la piscina municipal y al oeste con el resto del suelo no urbanizable ordinario.

Dentro del ámbito de la modificación existen una serie de edificaciones e instalaciones, contando todas ellas con los servicios urbanísticos necesarios para su uso y acordes a la demanda necesaria para su funcionamiento. Estos son: pabellón polideportivo, gimnasio, aulas de formación, pista de pádel, pista de albero de fútbol 7, vestuario, pista de fútbol sala y zona de césped anexa a piscina.

El acceso a las instalaciones se realiza por la calle Tinajería (peatonal y rodado) y por la calle de la Capillita (sólo peatonal).

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias afecta a la ordenación estructural y tiene por objeto reclasificar una porción de terreno de aproximadamente 13.000 m2 de superficie, situada en el extremo sur del límite urbano, de suelo no urbanizable a suelo urbano, con objeto de legalizar y ordenar las edificaciones e instalaciones dotacionales existentes, permitiendo su uso conforme a la normativa urbanística vigente.

Como consecuencia de lo anterior:

- Se modifica el plano nº 2 "Plano guía: planeamiento general y zonificación normativa" y el plano nº 3 "Desarrollo del planeamiento", hoja 3 y hoja 3.5 y 6, estableciendo en ellos la nueva delimitación del suelo urbano y la calificación como dotacional de los terrenos reclasificados a suelo urbano.

- Se modifica el artículo 190 "Condiciones de Edificación", apartado 2 "Tipología edificatoria" de la Sección 1ª "Ordenanzas Particulares de la Zona I: Residencial Casco Urbano", estableciendo que la tipología edificatoria será libre para edificios de uso Dotacional, no condicionándose así su posición en la parcela.

- En consonancia con lo anterior, se modifica el artículo 190, punto 3 "Implantación". Concretamente, se elimina el apartado correspondiente a "Alineaciones, Retranqueos y Separación a linderos" para uso Equipamiento Dotacional.

- Se modifica el artículo 190, apartado 4 "Volumen". Para edificios de uso Equipamiento Dotacional se concreta el número máximo de plantas y la altura máxima permitida.

- Por último, se modifica el artículo 196 "Condiciones de Edificación" de la Sección 3ª "Ordenanzas Particulares en Zona III: Equipamiento dotacional", donde se fijan las condiciones estéticas aplicables a este tipo de edificios.

De esta manera, los terrenos integrados en el ámbito de la modificación pasarán a clasificarse como suelo urbano con destino dotacional, regularizando así una situación de hecho existente.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La reclasificación de los terrenos a suelo urbano con destino dotacional se considera idónea no sólo porque supone la regularización de una situación de hecho existente, sino también porque concurren algunas circunstancias que determinan su idoneidad. Por un lado, se trata de terrenos de propiedad municipal limítrofes con el casco urbano, dotados de todas las infraestructuras urbanas necesarias para el mantenimiento de las instalaciones existentes y la puesta en funcionamiento de nuevas instalaciones y/o edificaciones.

Los usos dotacionales demandan unas características de emplazamiento singulares, requiriendo grandes superficies de parcelas donde si bien la edificabilidad no es factor determinante, si lo es la superficie libre de parcela que se dedicará a espacios ajardinados, de descanso, etc.

Respecto al entorno inmediato, con la ampliación de suelo dotacional se consigue completar el trazado viario existente, integrando la parcela ocupada por la piscina, perteneciente ya a suelo urbano, dentro de la trama urbana del municipio.

La nueva ordenación planteada por la modificación justifica expresa y concretamente sus mejoras para el bienestar de la población dando cumplimiento así a los principios y fines de la actividad pública urbanística, ponderando y armonizando así los requerimientos del desarrollo económico y social con los de la preservación y mejora del medio ambiente, asegurando a todos una digna calidad de vida, siendo éste precisamente uno de los principios de la actuación pública en relación con el territorio y, por ende, relacionado con la organización racional de la ocupación del suelo, objetivos específicos de la ordenación urbanística.

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que, mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad actual.

Los terrenos se encuentran totalmente urbanizados, contado con acceso rodado por vía pavimentada, tanto por la calle de la Capillita como por la calle Tinajería. Disponen además de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado público. La modificación propuesta no conlleva el aumento de la demanda de estos servicios,

puesto que las diferentes edificaciones e instalaciones existentes están ya en funcionamiento y cuentan con servicios urbanísticos acordes a sus necesidades.

Los terrenos en cuestión, al ser colindantes con el límite del suelo urbano merecen la consideración de suelo urbanizado conforme a lo establecido en el artículo 21.3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En el mismo sentido se manifiesta el artículo 6, apartado 2 de la Ley 11/2018.

Con objeto de adecuar la normativa a las condiciones tipológicas de la edificación existente, se modifican algunos parámetros de la ordenanza aplicable a Zona III "Equipamiento Dotacional" y Zona I "Residencial Casco Urbano", para dar cabida a estas edificaciones de forma que una vez reclasificados y calificados los terrenos, estas edificaciones no queden al margen del planeamiento urbanístico vigente. Además, se pretenden establecer para el uso Equipamiento Dotacional, condiciones edificatorias menos restrictivas que para el resto de usos, teniendo en cuenta su singularidad, con objeto de dar cabida a edificaciones con características particulares, alejadas de las propias del uso residencial.

Para ello, es necesario introducir cambios en la tipología edificatoria, alineaciones, retranqueos y separación a linderos, número de plantas máximo, altura máxima y condiciones estéticas.

Exclusivamente para los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, se modifican los parámetros edificatorios relativos a tipología edificatoria, alineaciones, retranqueos y separación a linderos, número máximo de plantas, altura máxima permitida y condiciones estéticas,

5. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

Las innovaciones planteadas modifican los artículos siguientes:

- Artículo 190.- "Condiciones de Edificación" en Zona I "Residencial Casco Urbano" (pág. 199, 200 y 201).
- Artículo 196.- "Condiciones de Edificación" en Zona III "Equipamiento Dotacional" (pág. 211)

En lo que respecta a los planos, se modifican los siguientes:

- Plano nº2. Plano guía: planeamiento general y zonificación normativa.
- Plano nº3, hoja 3 y hoja 3.5 y 6. Desarrollo del planeamiento.

6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

La zona objeto de la modificación no se encuentra dentro de ningún espacio natural protegido ni existe figura de protección ambiental que afecte al ámbito de la modificación, carece de valores paisajísticos y son terrenos muy antropizados al estar ya ejecutadas las construcciones e instalaciones que se pretenden legalizar. La vegetación es inexistente a excepción de algunos árboles aislados de porte medio en el lindero oeste.

A la vista de las características de la modificación planteada y de los valores ambientales presentes en la zona objeto de reclasificación, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, emite Resolución de 22 de enero de 2021, por la que se determina el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual nº 13 de las Normas Subsidiarias de Fuentes de León, por considerar que la misma no implicará alteración alguna de dichos valores, ni comportará riesgos para la salud pública y los bienes materiales, por lo que considera de plena aplicación la previsión establecida en el artículo 49, letra f) punto 1º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.