IC
IntelectualCompany

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL T.M. DE FREGENAL DE LA SIERRA

RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL CON ORDENACIÓN DETALLADA

PROMOTOR: **IBERDEHESA ECOLÓGICA, S.L.**

AUTOR: **JOAQUÍN SANTANA MORALES**
INGENIERO AGRÓNOMO
COL. Nº 573

26 SEP 2019

D I L I G E N C I A

Para hacer constar, que la modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.
LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN.

Fdo.: María Rexesa Román García.

SECRETARIA GENERAL

15 NOV 2019

26 SEP 2019

ÍNDICE

1. **INTRODUCCIÓN.**

1.1. Objeto.

1.2. Solicitante y Autor.

2. **SITUACIÓN ACTUAL.**

2.1. Ordenación urbanística existente.

2.2. Finca afectada.

2.3. Propiedad de la finca afectada.

2.4. Emplazamiento, delimitación y superficie.

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

2.6. Compatibilidad de la Industria con Ley de Carreteras.

2.7. Licencia Municipal de Apertura de la Industria.

3. **SITUACIÓN FUTURA.**

3.1. Ordenación urbanística propuesta.

3.2. Compatibilidad Urbanística de la finca.

3.3. Legislación urbanística aplicable.

3.4. Justificación de la Modificación e innovación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación Urbanística.

3.5. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales mínimos y plazas de aparcamiento.

3.6. Ficha urbanística del Sector.

4. **EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL.**

5. **CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA.**

DILIGENCIA: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García.

Calle Santa Bárbara Portal A 4º piso 2ºC
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfno. 924 909 040
e-mail: ...@intelectualcompany.com

15 NOV 2019

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto.

El objeto del presente documento es la propuesta de Modificación puntual nº 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico de Fregenal de la Sierra (Badajoz), en adelante NN.SS, que se desarrolla sobre los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Común.

La actual 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 T. M. 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 m², compuesta por las parcelas con referencia catastral; 7870801QC0277S0001GL y 06050A050002880000JT del T.M. de Fregenal de la Sierra, encontrándose la Obra Civil existente en la parcela 7870801QC0277S0001GL sumando un total de metros cuadrados construidos de 2274,25 m².

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.

1.2. Solicitante y Autor.

SOLICITANTE

D. Francisco Báñez García, con NIF nº 32.278.288-S y domicilio en Calle Ajolín nº 69, 21750 El Rocío (Huelva), **en representación legal de la sociedad mercantil Iberdehesa Ecológica, S.L.**, con CIF B-06716384, y domicilio en Paseo de la Cruz Roja, Sevilla Km 4,7, 06340 Fregenal de la Sierra (Badajoz).

AUTOR

D. Joaquín Santana Morales, Ingeniero Agrónomo colegiado nº 8.573 del Colegio oficial de Ingenieros Agrónomos de Extremadura, en representación legal de ***Intelectual Company Fusion, S.L.*** con CIF B-06707772, y domicilio en Calle Santa Brígida, Portal 4 A – piso 2º C, 06300 Zafra (Badajoz), entidad responsable por la tramitación del

D I L I G E N C I A: la pongo Yo, la Secretaria de la Corporación, para hacer constar que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.

Fdo. María Teresa Román García.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN

Fdo. María Teresa Román García.
SECRETARÍA
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfn.: 924 909 040
e-mail: jsantana@intelectualcompany.com

15 NOV 2019

Registro de la Propiedad	Identificación	Finca de Fregenal de la Sierra Nº 8090 (IDUFIR: 06006000095903)
	Superficie	3,591 Ha
	Uso	Finca Rústica

2.3. Propiedad de la finca afectada.

La finca afectada es propiedad de *Iberdehesa Ecológica, S.L.*, ostentando el pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Esta propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra con el número 8090;

Inscripción: 11ª **Tomo**: 732 **Libro**: 197 **Folio**: 94 **Fecha:** 29/08/2012

2.4. Emplazamiento, delimitación y superficie.

Se accede a la instalación industrial a través de la carretera intercomarcal EX-201, con origen en el límite de la provincia de Huelva (Santa Olalla del Cala) hasta Fregenal de la Sierra, en su P.K. 47'5, margen derecho dirección Santa Olalla del Cala.

La distancia al núcleo de población más cercano (Fregenal de la Sierra) es de 1.761´13m.

Las coordenadas de un punto central de la industria son las siguientes:

X: 707.723,30; **Y:** 4.226.799,38; **HUSO:** 29



Imagen 2.- *Emplazamiento de la Instalación Industrial.*



Imagen 3.- *Representación gráfica del punto central de la Industria (aspa).*

DILIGENCIA: La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García.

Calle Santa Brígida Bloque 1 Piso 2 C
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfn: 924 909 040
e-mail: jsantana@intelectualcompany.com

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

La finca tiene un **uso industrial**, y el suelo de la misma está clasificado actualmente como Suelo NO Urbanizable Común.

En el interior de la finca existen varias edificaciones, todas ellas presentan en la actualidad un uso industrial. En el cuadro sinóptico siguiente se definen sus características constructivas;

En el cuadro sinóptico se indican los siguientes puntos:

- **Nº Identificativo**: Indica el número que le ha sido asignado a cada nave. (Obsérvense: *Imagen 5*)
- **Nombre de la Edificación**: Expresa el nombre de las diferentes naves.
- **Superficie Ocupada (m²)**: Indica los metros cuadros ocupados por cada nave.
- **Altura a cumbrera (m):** Revela la altura desde la rasante del terreno a la cumbrera de las distintas edificaciones.
- **Cimentación:** Indica el tipo de cimentación.
  - **HA** (Hormigón Armado).
- **Forjado:** Define la estructura horizontal de cada una de las naves.
  - **HA** (Hormigón Armado).
- **Estructura**:
  - **Pilares y Vigas de A.L.** (Acero Laminado).
  - **Tipo de cubierta:** Número de aguas (1, 2, plana)
- **Cerramiento:** Indica el tipo de material del que está hecho el cerramiento.
  - **Ladrillo.**
- **Cubierta:** Revela el material del que está hecho la cubierta.
  - **Chapa prelacada**.
- **Nº de Plantas / Sótanos**: Indica tanto el número de plantas como de sótanos que tiene cada una de las naves. (0, 1, 2)
  - **P.B.** (Planta Baja)
  - **Sot.** (Sótano)
  - **P.A.** (Planta Alta)

2 6 SEP 2019

D I L I G E N C I A: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la "modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo. María Teresa Román García.

Calle Santa Brígida, 1 Teléfono 924 909 040
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfno. 924 909 040
e-mail: jsantana@intelectualcompany.com

Tabla 3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES DE "IBERDEHESA ECOLÓGICA"

Nº Identificativo	Nombre de la Edificación	Superficie Construida (m²)	Altura a Cumbrera (m)	Cimentación	Forjado	Estructura: Pilares/Vigas/Cubiertas	Cerramiento	Cubierta	Nº de Plantas / Sótano		Superficie Construida
1	Nave 1	414,93	9,04	HA	HA	A.L. / 2 Aguas	Ladrillo	Chapa prelacada	2/1	P.B.	414,93
										Sót.	210,08
										P.A.	414,93
2	Nave 2	102,38	9,01	HA	HA	A.L. / 1 Agua	Ladrillo	Chapa prelacada	2/1	P.B.	102,38
										Sót.	102,38
										P.A.	102,38
3	Nave 3	409,52	5,87	HA	HA	A.L. / 2 Aguas	Ladrillo	Chapa prelacada	1/1	P.B.	409,52
										Sót.	409,52
4	Nave 4	42,00	3,55	HA	HA	A.L. / 1 Agua	Ladrillo	Chapa prelacada	1/0	P.B.	42,00
5	Nave 5	55,63	3,55	HA	HA	A.L. / Cubierta plana	Ladrillo	Chapa prelacada	1/0	P.B.	55,63
6	Zona de pozo	10,50	3,55	HA	HA	A.L. / Cubierta plana	Ladrillo	Chapa prelacada	1/0	P.B.	10,50
		1.034,96									2.274,25

Elaborada por el Ing. Agrónomo Don Joaquín Santana

DILIGENCIA: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintiuno de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García.

25 SEP 2020

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2°C
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfn: 924 909 040
e-mail: jsantana@intelectualcompany.com



Imagen 8.-*Poste eléctrico y centro de transformación de la Industria.*

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).

- **Sistema de saneamiento** separativo propio, a través del cual se utilizan dos redes totalmente independientes de alcantarillado, siendo las **aguas fecales** vertidas a la red municipal de saneamiento, y las **aguas residuales** del proceso industrial dirigidas a la red industrial de saneamiento, ambas conectadas con la red de alcantarillado del polígono.

Importa subrayar que las aguas residuales procedentes de la cámara de salazón y del "lavadero" de jamones y paletas se envían y almacenan en un depósito independiente de aguas salinas, donde permanecen hasta su retirada por un gestor autorizado.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).

- **Abastecimiento municipal de agua potable**.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).

- **Cableado de línea telefónica**. La conexión de este hasta la caja terminal dispuesta en la industria, se produce en la intersección entre los linderos norte y oeste de la parcela.

D I L I G E N C I A: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 33 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.
LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo. María Teresa Román García.



Imagen 11.-*Acceso 2 a la Industria (acceso a través del Polígono Industrial).*

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).

Una vez ejecutada la ampliación del polígono industrial, **solo se utilizará el acceso 2** (a través del polígono industrial), quedando inutilizado el acceso 1 a través de la carretera intercomarcal EX – 201.

(Obsérvese Plano 05: Zona de actuación. Ordenación).

26 SEP 2019

D I L I G E N C I A: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.
LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO · SECRETARIA · FREGENAL DE LA SIERRA

Fdo.: María Teresa Román García.

Tabla 4.- COMPATIBILIDAD DE LA INDUSTRIA CON LA LEY DE CARRETERAS				
Zona	**Definición**	**Condicionantes**	**Distancia Edificaciones**	**Compatibilidad**
Dominio Público	Terreno ocupado por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de **tres metros** a cada lado de la vía.	Sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.	≥ 25,63 **m** desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	**SÍ**
Servidumbre	Constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **ocho metros. (*)**	No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera.	**≥ 25,63 m** desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	**SÍ**
Afección	Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **treinta y cinco metros. (*)**	La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.	**≥ 25,63 m** desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	**SÍ (***)**
Línea Límite de Edificación	La línea límite de afección se sitúa a **veinticinco metros**, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. (**)	Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.	**≥ 28,86 m** desde la arista exterior de la calzada.	**SÍ**
Elaborada por el Ing. Agrónomo Don Joaquín Santana				

(*) La distancia de la franja está medida horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. (La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural).
(**) La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
(***) Las edificaciones de la Industria son compatibles con la Zona de Afección ya que se encuentran legitimadas, por lo que se considera que la Administración competente de la carretera mencionada ha otorgado la autorización pertinente. (Véase Punto 2.7.)

DILIGENCIA: La presente Ordenanza fue aprobada por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2016, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz nº 201 de fecha 20 de octubre de 2016. La Secretaria de la Corporación, para hacer constar que la presente Ordenanza fue aprobada provisionalmente por el Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2016, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz nº 201 de fecha 20 de octubre de 2016, por un plazo de treinta días hábiles desde la publicación en el mismo Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz nº 35 de fecha 21 de febrero de 2017, sin que se haya producido reclamación alguna durante el mismo, según consta en el Certificado que obra en el Expediente. Fdo. María Teresa Román García.

EL SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN.

la clasificación del suelo a las disposiciones y definiciones de la normativa municipal vigente y a la realidad existente del municipio.

Para desarrollar la ordenación detallada de este nuevo sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial se mantendrá lo establecido en el "Capitulo XV. Zona Urbana Industrial" de las NNSS del T.M de Fregenal de la Sierra: definiciones, localización, condiciones y tolerancia industrial.

Se hace saber que, **al sobreponer el área a reclasificar** (zona de actuación) **sobre el mencionado Plano de Zonificación 2, se obtiene una franja de terreno fuera del límite de la zona clasificada actualmente como Suelo Urbanizable Industrial y que se encuentra asfaltada y dotada de un bordillo adyacente a la "zona de actuación"**, disminuyendo la intervención física necesaria por parte del Ayuntamiento para hacer efectiva la modificación de las NNSS propuesta. Por todo lo indicado anteriormente **se incluye dicha franja en la ordenación urbanística propuesta.** (Obsérvese Plano 02: Zona de actuación sobre Plano de Planeamiento "Zonificación 2").

Se solicitará el informe favorable de la administración titular del camino afectado.

En la tabla expuesta se definen las condiciones urbanísticas necesarias para evidenciar la Compatibilidad Urbanística de la industria existente con la clasificación propuesta, (cumple las condiciones urbanísticas no mencionadas en la tabla y expuestas en la legislación vigente):

- **Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico de Fregenal de la Sierra** (NN.SS.)

3.2. Compatibilidad Urbanística de la finca.

Tabla 5.- Compatibilidad de Iberdehesa Ecológica con Legislación Urbanística Vigente

Condición Urbanística	IBERDEHESA ECOLÓGICA	NNSS Fregenal de la Sierra	Cumplimiento de Compatibilidad Urbanística de Iberdehesa Ecológica
Usos	Ind. Alimentaria	Industrial	**SI**
Superficie Finca	2´1319 Ha.	Parcela Catastral	**SI**
Altura Edificación	Altura de 2 plantas	Máximo 3 plantas	**SI**
Número de Plantas	2 plantas sobre rasante	Máximo 2 plantas + 1 semisótano	**SI**
Edificabilidad	0,11 m²/m²	Máximo 1 m²/m²	**SI**

Elaborado por el Ing. Agrónomo Don Joaquín Santana

Usos compatibles

Según las **NNSS – Fregenal de la Sierra; en base a sus artículos 72 y 38**, en zona urbana industrial se autoriza la construcción de edificaciones propias de este uso,

DILIGENCIA: La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.

Fregenal de la Sierra, a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.
LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García.

integrada en la clasificación de "Suelo No Urbanizable" de las NNSS de Fregenal de la Sierra.

La información manifestada por la cédula urbanística municipal referida en el párrafo anterior es contrastada por **la propiedad**; Quien **estudia pormenorizadamente las características de la finca,** y contrasta las mismas con los diferentes instrumentos de ordenación urbanística territorial **para determinar la clase de suelo en el que debería estar incluida la finca** en aplicación de las NNSS Municipales.

El solicitante contrasta la información expresada en la cédula urbanística municipal, principalmente por la ambigüedad volcada en diferente *software* de consulta, que motiva la necesidad de aclarar la clasificación que debiera tener la finca registral referida, **para evitar incoherencias en las diferentes fichas identificativas de la misma y problemas derivados de este hecho.**

- La finca registral referida es clasificada como rústica en nota simple emitida por el registro de la propiedad.

- En la sede electrónica de catastro la finca en cuestión se divide en dos parcelas catastrales, diferenciándose uso industrial para una de ellas, y uso de olivar secano para la restante.

- A través del software http://sigpac.mapa.es/fega/visor/# se observa que la parcela catastral referida en el punto anterior con uso industrial está incluida en el "Polígono Industrial Frexnense", del TM de Fregenal de la Sierra (Ba).

En todo caso, la dotación de la Finca donde se ubica **la Industria es Previa al Desarrollo del Polígono Frexnense** del T.M. de Fregenal de la Sierra, y **este particular evidencia un ordenamiento territorial y urbanístico irregular desde hace 23 años,** cuestión que puede ser **subsanable**:

- Según http://www.ideex.es/IDEEXVisor/ la Industria data de algún año comprendido entre 1980/86 – 1998, que por documentación aportada por el consistorio conocemos que es del año 1994.

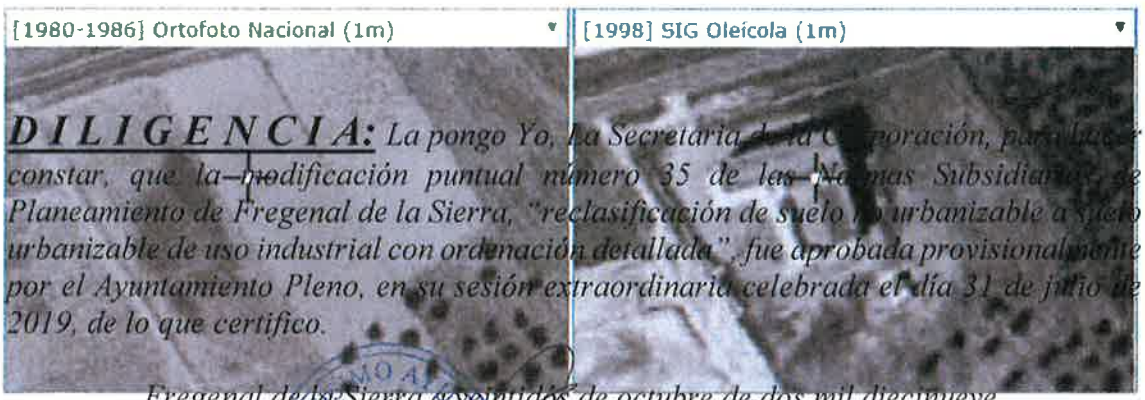


Imagen 13.- Comparador histórico que acredita el año de construcción de la industria.

- Según http://www.ideex.es/IDEEXVisor/ el "Polígono Industrial FREXNENSE" se viene desarrollando desde 1998 hasta la fecha.

- *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones al interés general y a la ordenación territorial y urbanística (Art. 5).*

- *Vincular la utilización del suelo de forma congruente con la calidad del medio urbano o natural (Art. 5).*

- *Delimitar el uso y las formas de aprovechamiento del suelo (Art. 5).*

- *La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación (Art. 5).*

- *Debe de facilitar y promover la iniciativa privada para el desarrollo de ordenación territorial y urbanística (Art. 6).*

- *Debe permitir a los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervenir en la actividad de ordenación territorial y urbanística (Art. 6).*

***La clasificación urbanística del suelo** es siempre resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla (Art. 8).*

Sobre la revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial (Artículo 67) se versa lo siguiente;

***1.** Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial, la alteración de sus objetivos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial y a cualesquiera de los criterios territoriales básicos a que se refieren los artículos 49 y 55 de la presente Ley.*

***2. Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta** a la que deba dar lugar a la revisión.*

***3. Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística,** acordar la modificación o revisión de cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio, que deberá seguir el mismo procedimiento que para la aprobación de dichos instrumentos, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 5 del artículo 62 respecto de las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional.*

***DILIGENCIA:** La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual numero 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García

Integran el suelo urbano los terrenos *que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo* **por formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados**, *contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística (Art. 9).*

Lo informado en los seis puntos anteriores, incluido cada uno de sus sub-puntos, determina que la **CUOTEX** (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura), **debe revisar las NNSS de Fregenal de la Sierra, para realizar una modificación puntual de las mismas, consistente en crear un nuevo sector dentro del**

- Evacuación de aguas residuales.

Lo indicado en los tres puntos anteriores manifiesta la **inapropiada clasificación que tiene el suelo de La Industria**, cuyo orden urbanístico no se debe al determinado para un "Suelo No Urbanizable": No es una industria aislada, y genera núcleo de población *(Apartado b.2 del Punto 3 del Art. 17)*, **confirmado hasta el punto que funciona gracias a la dotación de la misma de servicios e infraestructuras colectivas municipales, compartidas con el Polígono Industrial "FREXNENSE", colindante a La Industria.** Por tanto, **es necesario que el 100% de la Finca sea reclasificada como "Suelo Urbanizable";** Además, se manifiesta que es **obligatorio** la necesidad de reclasificación del **100% de la finca**, porque **en todo caso es indivisible**. *(Art. 40)*.

3.4. Justificación de la Modificación e innovación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación Urbanística.

En base a todo lo expuesto y justificado en este documento, se recalca como única y necesaria solución a adoptar para la reclasificación de un Suelo no Urbanizable a Urbanizable Industrial la creación de un nuevo sector que forme parte del Suelo Urbanizable Industrial existente en el T.M. de Fregenal de la Sierra, ya que el terreno afectado cuenta con toda la infraestructura descritas en el punto 2.5., siendo estas suficientes para un funcionamiento industrial óptimo.

Llegados a este punto, cumple destacar que la solución propuesta presenta numerosos beneficios desde el punto de vista del interés general, que es el que preside cualquier iniciativa de modificación del planeamiento vigente por la Administración, y que a continuación se detallan.

El interés general actúa como barrera contra la discrecionalidad de la Administración en el ejercicio del "*Ius variandi*", *es decir,* en la modificación del planeamiento urbanístico local.

No significa esto que la modificación del planeamiento sea incompatible con la presencia de intereses privados, sino que los intereses presentes deberán ser plurales y servir más allá de cualquier otro, propósitos de interés público que justifiquen la actuación administrativa, como ocurre en este particular, en que la modificación a parte de los motivos de orden público que le presiden sirve igualmente el interés de "La Industria" que en su momento se ha visto injustificadamente excluida del ámbito territorial del polígono industrial.

Según la jurisprudencia sentada del Tribunal Supremo, la concreción del interés general, en cuanto concepto indeterminado que es, ha de hacerse con base en el análisis de los elementos del caso, partiendo de entendimiento de que el planeamiento no debe ser una realidad estática, conforme a continuación se reproduce:

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2009 (R. 3279/2005):** "*Es cierto que existen otros modelos de planificación urbanística para el municipio, como es el defendido por los recurrentes, pero, sin duda, el ahora aprobado se encuentra suficientemente motivado, respondiendo técnicamente a una determinada idea*

DILIGENCIA: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra, veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN

Fdo.: María Teresa Román García

15 NOV 2019

- Responde a la lógica evolutiva del planeamiento impuesta por la Ley a la Administración en el ejercicio de sus competencias de planeamiento, en la medida en que corrige las discrepancias existentes entre la delimitación del suelo no urbanizable y la realidad existente.

- La corrección de errores y discrepancias de los instrumentos de planeamiento refuerza la confianza de los administrados en la labor de la Administración, en la medida en que observan la evolución dinámica del municipio de acuerdo con las necesidades de progreso de la ciudad y de sus habitantes.

- Corrige un error de delimitación del suelo industrial existente desde un momento inicial, toda vez que la industria cuya inclusión se pretende mediante la modificación de las NNSS es anterior al proyecto del Polígono Industrial.

- Supone la reclasificación de una superficie de terreno ubicado en "suelo no Urbanizable" a "Suelo urbanizable" para uso industrial, al que se ha destinado desde la década de 80, y por ello, con anterioridad al propio Polígono industrial con el que es colindante.

- Permite el fomento y dinamización de la actividad económica local, mediante la consolidación de empresas sedeadas en el municipio.

- Sirve el objetivo de fomento del empleo, toda vez que la ampliación de la industria de Iberdehesa Ecológica, S.L. permitirá generar nuevos puestos de trabajo.

- Responde a la promoción del desarrollo y mejora de la competitividad de un sector de actividad prioritario a nivel regional y nacional, como es el sector cárnico del cerdo ibérico.

Los motivos de interés general anteriormente expuestos y la reducida dimensión de la superficie que se pretende ampliar para la clasificación de Suelo Urbanizable de uso Industrial, permiten concluir la congruencia, racionalidad y proporcionalidad de la propuesta de modificación de las NNSS de Fregenal de la Sierra, reforzando así la oportunidad de su presentación y la viabilidad de su aprobación, cuyo expediente se ajustará a lo dispuesto en los 76, 77 y 82 de la LSOTEX.

3.5 Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales mínimos y plazas de aparcamiento.

La presente Modificación consiste en una Reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable con Ordenación detallada que permite su inmediato desarrollo sin Plan Parcial, incorporándose al proceso urbanizador de tipo Industrial de Fregenal de la Sierra.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX, así como en los artículos del 28 al 30 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura deberá reservarse el suelo dotacional suficiente en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbanizable.

DILIGENCIA: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García

Por otra parte, atendiendo al Artículo 39 de las NN.SS. los usos industriales deberán reservar una plaza de aparcamiento cada 75 m² o fracción, cuando se proyectan en edificios de nueva planta.

Actualmente la industria cuenta con una superficie construida de 2.274, 25 m². Teniendo en cuenta la legislación más restrictiva, **la reserva de plazas de carácter privado será al menos de 31 plazas.**

- Plazas de carácter público:

Equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

La reserva de plazas de carácter público serán como mínimo 107 plazas, al tener 21.319 m² de techo potencialmente edificable.

Conforme al artículo 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:

Deben reservarse para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad presenten movilidad reducida, al menos el dos por ciento (2%) de las plazas de aparcamientos situadas en las vías públicas y espacios públicos vinculados a la vía pública.

Las plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento, será como mínimo **3 plazas**, al tener **107 plazas vinculadas a la vía pública.**

En total se proponen 107 plazas de aparcamiento, de las cuales 31 tendrán carácter privado, 76 carácter público, incluyéndose entre ellas 4 plazas de aparcamientos reservadas.

SE CUMPLE con la dotación de aparcamientos exigida por la LSOTEX, RPLANEX y el Decreto 135/2018, de 1 de agosto.

d) Cesión de aprovechamiento:

Conforme a las especificaciones de la LSOTEX, al desarrollar el sector con su pertinente programa de ejecución, será obligatoria determinar la cesión del 10% del aprovechamiento obtenido.

La ordenación detallada definida, supone un aprovechamiento o edificabilidad total obtenida de 13.203,94 m², con lo cual la cesión obligatoria de aprovechamiento será al menos de 1.320,39 m².

DILIGENCIA: La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.

Fregenal de la Sierra, veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Román García



3.6 Ficha urbanística del Sector.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SECTOR
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m²
USO	INDUSTRIAL

COEF. EDIFICABILIDAD (LUCRATIVA MÁXIMA)	1 m²/m²
APROVECHAMIENTO MÁXIMO (EDIFICABILIDAD)	21.319 m²
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% APROVECH. OBTENIDO.

DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	≥ 3197,85 m²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	≥ 2131,90 m²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	(Resto de Sup Dotat Pub.) m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	SECTOR
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m²
USO	INDUSTRIAL

COEF. EDIFICABILIDAD	1 m²/m²
APROVECHAMIENTO OBTENIDO (APo)	13203,94 m²
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (≥10% APo)	1320,39 m²
DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	3.203,91 m²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	2.155,13 m²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.066,10m²

VIARIO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	4909,55 m²

DILIGENCIA: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra, a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,

Fdo.: María Teresa Romín Osorio

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA. PLANOS VIGENTES DE LAS NN.SS. DE FREGENAL DE LA SIERRA QUE SE VEN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN EN LOS QUE SE INCLUYEN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- **PLANO 01**- SITUACIÓN.
- **PLANO 02** - ZONA DE ACTUACIÓN SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO 'ZONIFICACIÓN 2'.
- **PLANO 03** - DESCRIPCIÓN ZONA DE ACTUACIÓN.
- **PLANO 04** - ZONA DE ACTUACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y CONEXIÓN.
- **PLANO 05** - PROPUESTA ORDENACIÓN.
- **PLANO 06** - ESTADO MODIFICADO.



FREGENAL DE LA SIERRA, ABRIL 2019

INGENIERO AGRÓNOMO

Fdo.: Joaquín Santana Morales
Colegiado nº 573

D I L I G E N C I A: *La pongo Yo, La Secretaria de la Corporación, para hacer constar, que la modificación puntual número 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, "reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada", fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2019, de lo que certifico.*

Fregenal de la Sierra a veintidós de octubre de dos mil diecinueve.
LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN,



Fdo.: María Teresa Román García.