



*ACUERDO de 28 de octubre de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Azuaga, consistente en el cambio del parámetro definitorio de la superficie edificable aplicable al suelo urbano de uso industrial "Zona E" y al suelo urbanizable "SUZ-3". (2022AC0015)*

Asunto: Modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento consistente en el cambio del parámetro definitorio de la superficie edificable aplicable al Suelo Urbano de uso industrial "Zona E" y al Suelo Urbanizable "SUZ-3". Azuaga.

Estudiado 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.

Puesto que Azuaga no dispone 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.e de su disposición transitoria segunda, que en la redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 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.

Al afectar la modificación que se tramita a la ordenación estructural del municipio, según el artículo 45.2 de la LOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

Azuaga tampoco dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Y el Decreto-Ley 10/2020 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 4 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento den-



tro 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, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS).

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación cambiar el modo de computar la superficie edificable en dos ámbitos de suelo urbano de uso industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por entenderse más conveniente que el vigente para el uso industrial, no se ve alterada la edificabilidad materializable.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

A fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la Ley 11/2018.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la Ley 11/2018).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 57.6 de la Ley 11/2018).

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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 28 de octubre de 2021.

Secretario de La Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
de Extremadura,

D. FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

Presidenta de La Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
de Extremadura,

V.º B.º DE D.ª EULALIA ELENA  
MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de octubre de 2021, se modifica el artículo "3.1 Ordenanzas de suelo urbano" en el apartado correspondiente a "ZONA E polígono industrial", y el artículo "3.1 bis Ordenanzas de suelo urbanizable" en el apartado correspondiente a "ZONA SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)", de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

## ZONA E

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Corresponde a la zona del polígono industrial
CONDICIONES DE VOLUMEN	ZONA E
ALINEACIONES	Son las definidas en el plano correspondiente.
RETRANQUEOS	Se permite un retranqueo voluntario máximo de 10 metros a la alineación oficial, pudiéndose ocupar esta superficie con construcciones auxiliares o complementarias siempre que se justifique su necesidad, como es el caso de vivienda no superior a 50 m <sup>2</sup> de superficie construida para vigilante.
ALTURA MÁXIMA	En la Zona E-2, la altura máxima será de 15 metros a la cumbrera de la cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que requieren una altura mayor. Se permiten 3 plantas.
ALTURA MÍNIMA	No se establece.
FONDO EDIFICABLE	No se establece fondo máximo.
SUPERFICIE OCUPADA	No se establece.
FACHADA MÍNIMA	Será de 10 metros.
EDIFICABILIDAD	Será de 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en las parcelas de uso industrial y equipamiento comercial
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales

**SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)****ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Corresponde al sector de suelo urbanizable SUZ3, contiguo al actual polígono industrial y a la zona B del casco urbano residencial.

**SUBZONA DE USO INDUSTRIAL****CONDICIONES DE VOLUMEN**

ALINEACIONES:	Son las definidas en el plano correspondiente
RETRANQUEOS:	Se permite un retranqueo voluntario máximo de 10 metros a la alineación oficial, pudiéndose ocupar esta superficie con construcciones auxiliares o complementarias siempre que se justifique su necesidad, como es el caso de vivienda no superior a 50m <sup>2</sup> de superficie construída para vigilante.
ALTURA MÁXIMA:	La altura máxima será de 15 metros a la cumbrera de la cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que requieren una altura mayor.  Se permiten 3 plantas.
ALTURA MÍNIMA:	No se establece.
FONDO EDIFICABLE:	No se establece fondo máximo
SUPERFICIE OCUPADA:	No se establece.
FACHADA MÍNIMA:	Será de 10 metros
EDIFICABILIDAD:	Será de 2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . en las parcelas de uso industrial y equipamiento comercial.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:	Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. INTRODUCCIÓN

A los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto 7/2015, se redacta el presente ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO, por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad Integral de Aguas y servicios de la comarca de Llerena, una vez aprobado en CUOTEX el 28/10/2021 la Modificación Puntual 038 de la revisión de las Normas Subsidiarias de Azuaga, en el que se recogen las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

PROMOTOR. Promueve la redacción del documento de MODIFICACIÓN 038 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Azuaga. (Badajoz), el Excmo. Ayuntamiento de Azuaga.

EQUIPO REDACTOR. Se redacta el presente documento de Modificación de PGM por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad Integral de Aguas y Servicios de la Comarca de Llerena.

#### 2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La Modificación Puntual se estructura y comprende los siguientes documentos:

Memoria Informativa: describe el planeamiento vigente, la ubicación y delimitación de las zonas objeto de reclasificación, características naturales del territorio y la relación del área con su entorno.

Memoria Justificativa: describe el objeto de la Modificación Puntual, su conveniencia y oportunidad, así como su incidencia en la ordenación del municipio.

Planos: complementan gráficamente la documentación elaborada en la Memoria informativa, detallan la ordenación en su estado actual.

Refundido de normas.

#### 3. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 038

##### 3.1. TIPO DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Se redacta la presente Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Azuaga dentro del marco legal vigente. Se pretende una innovación del instrumento de planeamiento vigente, que por no ajustarse a la definición de Revisión del artículo 50.7 de la LOTUS, se considera modificación puntual.



La revisión de los Planes Generales Municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismos determinen, y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Modificación del modelo urbano definido.
- b) Modificación que, por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano.

Tampoco se ajusta al supuesto de revisión del 103 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento de Extremadura, en adelante RPLANEX, que se aplica supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley en base a la disposición transitoria decimoquinta de la LOTUS, mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera.

En dicho artículo 103:

“1. Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación urbanística la reconsideración total de dicha ordenación, así como la de las determinaciones de la ordenación estructural por aquéllas establecida, cuando suponga alteración de las características definitorias del modelo territorial adoptado por los Planes Generales Municipales.”

La LOTUS, por tanto, considera modificación todo lo que no conlleve una Revisión de Planeamiento, así como el RPLANEX que en su artículo 100, entiende por modificación cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial distinta de la que deba tener lugar en forma de revisión de estos.

Se redacta la presente modificación puntual y no una revisión de las NN.SS. ajustándonos en todo momento a las limitaciones impuestas por los artículos correspondientes de la LOTUS y el RPLANEX, puesto que:

No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NNSS, tampoco supone una modificación del modelo urbano definido, ni implica por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia un incremento superior al 50 % del suelo

No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección. Por lo que no será necesario que



contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable. No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.

No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.

### 3.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los objetivos de la modificación normativa propuesta en la presente ordenación son:

Contribuir a un aprovechamiento más acorde del suelo industrial, acomodando la superficie de las parcelas edificables a la actividad a desarrollar, dándole un margen de libertad al empresario para construir su nave en base a sus expectativas reales,

Legalizar diversas naves dentro de dichas zona E y SUZ 3 industrial, garantizando la permanencia de muchas empresas implantadas en el municipio y que fortalecen económicamente al mismo y procurar que sus normas.

Mantener y potenciar aquellos instrumentos que se dirigen a reforzar la competitividad económica y movilizar su potencial productivo, garantizando unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población, conjugándolo con un modelo de desarrollo sostenible.

Todo ello, para darle sensatez al urbanismo, ya que en las normas actuales se contemplan unos parámetros que difícilmente pueden ser colmatados en estas zonas del polígono industrial (3 plantas y 80% de ocupación) y que debe caracterizarse por superficies amplias y accesibles.

### 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: ÁMBITOS EN LOS QUE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

La Modificación Puntual n.º 038 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Azuaga, propone cambios que afectan a los terrenos del término municipal que se hallan clasificados como:

- Suelo urbano industrial zona E
- Suelo urbanizable industrial zona SUZ3



Y afecta a los siguientes artículos:

- Artículo 3.1 ordenanza de suelo urbano. Zona E suelo industrial: se le da una nueva redacción a la regulación de las condiciones de volumen de la zona E del polígono industrial que se encuentran incardinadas en el artículo 3.1. de las Ordenanzas de suelo urbano, dentro del punto 3 de las Normas subsidiarias: ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA.

Se pretende la implantación del coeficiente de edificabilidad en sustitución del porcentaje de ocupación de la edificación. Actualmente se define la superficie edificable por el 80% de ocupación y tres plantas de construcción.

- Artículo 3.1.bis Ordenanza de suelo urbanizable. Zona SUZ 3 suelo industrial:

se le da una nueva redacción a la regulación de las condiciones de volumen de la zona SUZ3 (finca LA BOMBA) del polígono industrial que se encuentran incardinadas en el artículo 3.1. BIS de las Ordenanzas de suelo urbanizable, dentro del punto 3 de las Normas subsidiarias: ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA.

Se pretende la implantación del coeficiente de edificabilidad en sustitución del porcentaje de ocupación de la edificación. Actualmente se define la superficie edificable por el 80% de ocupación y tres plantas de construcción.

Las condiciones de Volumen de la zona SUZ3 del polígono industrial pasarían a ser: "No se establece límite de ocupación y se determina un coeficiente de edificabilidad de 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. "

#### 4. POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 038

En virtud del comunicación firmada por el Director General de Sostenibilidad, D. Jesús Moreno Pérez el día 27 de julio de 2020, e informa que la modificación puntual n.º 38 de la Revisión de las Normas subsidiarias de Azuaga no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica, al tratarse de una actividad que no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura, por entender que dicha modificación puntual no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

**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 03/02/2022 y n.º BA/005/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento consistente en el cambio del parámetro definitorio de la superficie edificable aplicable al Suelo Urbano de uso industrial "Zona E" y al Suelo Urbanizable "SUZ-3".

Municipio: Azuaga.

Aprobación definitiva: 28 de octubre de 2021.

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.

Mérida, 3 de febrero de 2022.

• • •

