CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de junio de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Amalia, consistente en la creación del sector de suelo urbanizable SUB-1 "Parque Empresarial" mediante la reclasificación de terrenos situados al noroeste de la población junto al cementerio. (M-010). (2026AC0073)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/06/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 19/05/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 29/05/2023 y en sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones, según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/10/2023.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 01/12/2022.

II. COMPETENCIA.

Santa Amalia 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), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, 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. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico municipal.

Por un lado, se delimita de un sector de suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural (artículo 45.2), corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada del nuevo sector, correspondiéndole su aprobación definitiva al municipio (artículo 45.3 de la LOTUS), así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

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 la aprobación definitiva de la ordenación estructural, a la CUOTEX.

III. PROCEDIMIENTO.

Santa Amalia tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 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 6 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 dentro 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.e de la LOTUS).

IV. ANÁLISIS.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante Resolución de 01/12/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 12/12/2022.

El Servicio de Regadíos de la Secretaría General de Población y Desarrollo Rural informó que las parcelas n.º 27, 28 y 29 afectadas por la reclasificación se encuentran en el sector XXIV de la zona regable del canal de Orellana, requiriendo informe favorable del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos cualquier cambio del destino de dichos terrenos. A tal efecto, la Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauromaquia emitió una resolución con fecha 16/10/2023 estimando la solicitud de exclusión de las citadas parcelas.

La Confederación Hidrográfica del Guadiana emitió informe favorable el 09/05/2024, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones de forma previa a la puesta en servicio de la modificación urbanística pretendida.

No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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 en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12. A tal efecto, la Memoria Justificativa contiene un análisis detallado de la ordenación, de los estándares mínimos de dotaciones y sistemas locales, en este caso para núcleos de base del sistema territorial (aunque la memoria justifica erróneamente su integración como núcleo de relevancia territorial, ya que el municipio tiene actualmente una población inferior a 5.000 habitantes), dando cuenta del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establece.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la creación del sector de suelo urbanizable de uso industrial SUB-1 "Parque empresarial", mediante la reclasificación de terrenos localizado en el entorno del cementerio municipal que están actualmente clasificados como suelo no urbanizable común.

También se crean dos nuevas ordenanzas para la regulación del sector: "Parque empresarial, pequeña industria" y "Parque empresarial, industria extensiva", que recogen entre los usos "complementarios" el de vivienda cuando "se encuentre justificado como residencial público, o bien vinculado a la actividad que se desarrolle". A este respecto, este uso deberá adaptarse a la terminología prevista en el artículo 5 de la LOTUS, pareciendo lo más adecuado su inclusión como "compatible" y recogiendo el uso "residencial público" como "uso terciario hotelero". También se deberá concretar y regular en cuando a intensidad edificatoria y ocupación, atendiendo, en cualquier caso, a la demanda que pueda generar el uso mayoritario del sector, ya que su implantación como complementario debe venir determinada como demanda del uso característico, en este caso el productivo industrial, y en una proporcionada relación con éste.

De cara a futuras modificaciones en el ámbito de esta actuación, se sugiere al Ayuntamiento, con el fin de mejorar la ordenación propuesta, que se intente integrar dentro de la trama urbana, con el mecanismo que corresponda, los terrenos ocupados por el cementerio municipal, que se mantienen en esta propuesta como suelo no urbanizable.

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.

V. ACUERDO.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 ordenación estructural 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 LOTUS).

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 LOTUS).

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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 9 de julio de 2024.

El Secretario
de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

Vº Bº
El Presidente
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura,

SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Amalia, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de junio de 2024, se crea la ficha de Ordenación del sector de suelo urbanizable "Parque Empresarial", cuyas determinaciones son las siguientes:

"PARQUE EMPRESARIAL".	
SECTOR:	"Parque Empresarial".
Superficie Bruta:	165.454'72 m²s.
APROVECHAMIENTO.	
Aprovechamiento medio:	0'433 m²t / m²s.
Aprovechamiento objetivo:	71.641'89 m²t.
Aprovechamiento subjetivo:	64.477'70 m²t.
CESIONES DOTACIONALES.	
Sistemas locales (cesiones dotacionales totales):	≥ 24.818'21 m²s.
Sistemas locales (zonas verdes – espacios libres):	≥ 16.545'47 m²s.
Sistemas locales (dotaciones):	Resto hasta 24.818'21 m²s.
Dotacional – Reserva Cementerio:	8.618'74 m²s.
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: — Conforme al artículo 92 de la Ley 11/2018 (LOTUS), la actuación aquí definida constituye una actuación sistemática de nueva urbanización, al afectar a un ámbito completo y requerir la ejecución integral de la urbanización, la equidistribución de beneficios y cargas y la aplicación de un sistema de actuación. — El sector cuenta con una única unidad de ejecución UA "Parque empresarial". — Incorpora una reserva suficiente y proporcionada de suelo para zonas verdes y dotaciones públicas, excluido el viario, que en los sectores de uso global industrial o productivo no podrá ser inferior al 15 % de la superficie total del sector. De esta reserva conjunta, al menos dos tercios deberán destinarse a zonas verdes y espacios libres, pudiendo destinarse el tercio restante a dotaciones públicas o incrementar la superficie de zonas verdes.	

— De manera adicional, se deberán ceder 8.618’74 m²s destinados a la futura ampliación del cementerio.

— Gestión: Directa (recomendado).

— Uso Global: Industrial.

— Uso Compatible:

• Uso Residencial: Permitido, cuando se encuentre justificado vinculado a la actividad que se desarrolle (30% edificabilidad).

— Uso Compatible y Alternativo: Uso Terciario (hasta el 50% de la Edificabilidad).

— Reserva de aparcamientos: 358 plazas deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad (1 plaza por cada 200 metros cuadrados edificables).

— Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % (aproximadamente 7.164,’19 m2 de aprovechamiento en techo edificable).

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANTA AMALIA (BADAJOZ)

Creación del Sector de Suelo Urbanizable SUB-1 "Parque empresarial mediante la reclasificación de terrenos situados al noroeste de la población junta al cementerio.

El presente documento forma parte de la modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Amalia, consistente en la reclasificación de determinados suelos actualmente clasificados como suelo no urbanizable común a suelo urbanizable de uso industrial, con la finalidad de posibilitar la creación de la Unidad de Actuación "UA Parque Empresarial".

La actuación responde a una iniciativa municipal dirigida a dotar al municipio de suelo apto para la implantación de actividades empresariales, industriales, comerciales y de servicios, dando respuesta a la demanda existente y favoreciendo un modelo de desarrollo económico ordenado, sostenible y coherente con la estructura territorial del municipio.

1. EQUIPO REDACTOR.

Asesores en Soluciones Empresariales de Gestión y Optimización, SL.
Dirección técnica: Gerardo Aparicio Porrero, Arquitecto colegiado n.º **64* COACM

2. ÁMBITO Y SITUACIÓN.

La actuación afecta a una superficie total de 165.454,72 m² de titularidad municipal, ubicada al noroeste del núcleo urbano, junto al cementerio municipal y con accesos desde la carretera regional EX-206. Se trata de terrenos sin valor ambiental ni patrimonial relevante, aptos para su transformación urbanística.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual n.º 12 tiene como finalidad principal incorporar al planeamiento municipal una nueva área de crecimiento destinada a uso productivo, mediante la creación de la UA Parque Empresarial.

Con esta actuación se pretende:

— Dotar al municipio de suelo industrial y empresarial suficiente.

— Concentrar la actividad productiva en un ámbito ordenado.

— Evitar la dispersión de actividades industriales en suelos urbanos y no urbanizables.

— Favorecer la implantación de nuevas empresas.

— Impulsar la actividad económica local y la creación de empleo.

— Garantizar un crecimiento compatible con los criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social.

4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual se limita a establecer las determinaciones necesarias para posibilitar la transformación urbanística del ámbito y su incorporación al modelo territorial municipal como nuevo suelo urbanizable de uso industrial.

El presente resumen ejecutivo no incorpora la definición de parámetros de ordenación detallada, remitiéndose dicha regulación a los documentos urbanísticos específicos que integran el expediente de la modificación puntual y, en su caso, al correspondiente documento refundido de las Normas Subsidiarias.

La actuación se configura como una actuación sistemática de nueva urbanización, cuyo desarrollo se articulará mediante los instrumentos de gestión y ejecución urbanística que procedan conforme a la legislación aplicable.

5. SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE.

La actuación responde a los principios establecidos por la Ley 11/2018 y el Decreto 143/2021, incorporando:

— Reducción del consumo energético y fomento de energías renovables.

— Gestión eficiente del agua y residuos.

— Protección del arbolado (encinas) y actuaciones compensatorias en caso necesario.

— Medidas para fomentar la economía circular y la cohesión social, priorizando la igualdad de género y la accesibilidad universal.

6. GESTIÓN Y DESARROLLO.

Se trata de una actuación Sistemática de nueva urbanización. La ejecución se prevé mediante gestión directa, con reserva del 10% del aprovechamiento lucrativo con destino al patrimonio público del suelo.

7. PLANO DE SITUACIÓN.



8. CONCLUSIÓN.

La modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Santa Amalia constituye una actuación de interés municipal dirigida a crear un nuevo espacio empresarial ordenado, funcional y sostenible.

La propuesta permite atender la demanda de suelo productivo, mejorar la organización territorial de las actividades económicas y favorecer el desarrollo local, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, ambientales y sectoriales que resulten exigibles durante su tramitación y posterior ejecución.

En consecuencia, la actuación se considera justificada por su interés público, su coherencia con las necesidades municipales y su contribución al desarrollo económico y territorial de Santa Amalia.

ANEXO III

REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

Eduardo Ramírez del Río, Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 11/11/2026 y n.º de inscripción, BA/043/2026 se ha procedido al depósito, previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la creación del sector de suelo urbanizable SUB-1 "Parque Empresarial" con ordenación detallada, mediante la reclasificación de terrenos situados al noroeste de la población junto al cementerio
Municipio:	SANTA AMALIA
Administración/Órgano Administrativo:	Municipio/Pleno
Tipo de resolución/ fecha:	27/6/2024
Tipo de Inscripción:	Aprobación definitiva.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante de sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59.1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

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

Mérida, 11 de noviembre de 2026.

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial,

EDUARDO RAMÍREZ DEL RÍO

• • •