MODIFICACIÓN nº 39 DE LAS NN.SS. DE AZUAGA

(VERSIÓN DESPUÉS DE APROBACIÓN DEFINITIVA CUOTEX)

Modificación de los parámetros de altura, ocupación y edificabilidad de los usos vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal en SNU tipo B

INCIATIVA

CORDEROS CAMPIÑA SUR, S.L.

EQUIPO REDACTOR	Tiburcio Martin Solo de Zaldívar_arquitecto

FECHA REDACCIÓN	ENERO 2020
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA CUOTEX	21.12.2020
FECHA DE REDACCIÓN REFUNDIDO	13.02.2021

Versión de modificación una vez aprobada definitivamente_MAYO 2021

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1. DATOS GENERALES
    1.1. Peticionario.
    1.2. Encargo.
    1.3. Antecedentes urbanísticos.
    1.4. Antecedentes administrativos del expediente
2. MARCO LEGAL
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
    3.1. Alcance de la reforma y normativa urbanística vigente.
    3.2. Oportunidad de la modificación
    3.3. Articulado afectado por la modificación. Propuesta de artículos modificados.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO A LO ESTIPULADO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
6. ANEXO: RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DG DE SOSTENIBILIDAD

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Azuaga. La modificación se realiza a petición de la entidad "CORDEROS CAMPIÑA SUR, S.L.", con CIF B06664957 y domicilio a efecto de notificaciones en la carretera de Extremadura EX-104 PKM. 5 de Villanueva de la Serena (Badajoz), con código postal 06700.

Actúa en su nombre y representación D. Álvaro Simón Amián, con DNI 06.997.279-N, en calidad de presidente de la citada entidad mercantil.

1.2. Encargo

El encargo se realiza a Tiburcio Martin Solo de Zaldívar, arquitecto colegiado en el COADE con nº 285.489 y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Villanueva número 8 de Don Benito (Badajoz).

1.3. Antecedentes urbanísticos

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en una Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se aprobó definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de septiembre de 1987, publicada en el BOP de Badajoz nº 149 de 27 de junio de 1990.

A este documento se le deben sumar veintiuna modificaciones puntuales de las normas citadas que se reflejan en la siguiente tabla:

MODIFICACIONES VIGENTES	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN EN DOE
Mod. nº 1_Ampliación perímetro urbano en Cardenchosa.	Resolución de 30 de octubre de 1989	---
Mod. nº 2_ Reajuste de Normas subsidiarias. Polígono industrial	Resolución de 30 de Marzo de 1992	Nº 49 de 23/06/1992
Mod. nº 3_ Red viaria y alineacion de zona entre cuartel y co...	Resolución de 07 de junio de 1994	Nº 22 de 22/02/2001
Mod.nº 5 Finca en c/ Santa Ana 138	Resolución de 25 de abril de 1995	Nº 22 de 22/02/2001
Mod.nº 7 Terreno municipal ubicado en el N-O de la población	Resolución de 09 de octubre de 1995	Nº 22 de 22/02/2001
Mod.nº 8 En zona de polígono industrial	Resolución de 28 de diciembre de 1999	---
Mod.nº 11 reclasif. de SNU a SU en las zonas de Ramitos y Bocanegra	Resolución de 30 de noviembre de 2000	Nº 22 de 22/02/2001
Mod.nº 12 Modif. en Capít. 3, Ord. part. en Zona A y en condic. estéticas, su apartado 1	Resolución de 09 de mayo de 2002	Nº 75 de 29/06/2002
Mod.nº 13 que afecta a la zona del polígono industrial y al Parque Cervantes	Resolución de 14 de marzo de 2003	Nº 60 de 23/05/2006
Mod.nº 15 adaptar texto de las Ordenanzas que regulan la edificación y uso del S.N.U. a LSOTEX.	Resolución de 22 de diciembre de 2004	Nº 54 de 12/05/2005

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Mod.nº 19 Reclasificación de SNU a S. Urbano de uso industrial, para ampliar Pol. Industrial	Resolución de 27 de enero de 2006	Nº 63 de 30/05/2006
Mod.nº 21 ordenación zona C/ Federico G. Lorca y Echegaray, creándose UA-5	Resolución de 20 de julio de 2005	Nº 60 de 23/05/2006
Mod.nº 23 modif. de arts. 73 de Normas Urbanísticas	Resolución de 08 de marzo de 2007	Nº 229 de 26/11/2008
Mod.nº 25 reclasif.SNU a SUrbz., creandose UA-8 dentro SUZ-3(ampliación Pol.Ind.)	Resolución de 03 de noviembre de 2006	Nº 12 de 30/01/2007
Mod.nº 26 reclasif. SNU a SU uso dotacional terrenos junto C/ La Paloma	Resolución de 31 de octubre de 2007	Nº 59 de 27/03/2008
Mod.nº 28 ajuste alineaciones entre C/ Mina Charcolino y C/ Mina Plasensuela	Resolución de 31 de julio de 2008	Nº 238 de 10/12/2008
Mod.nº 31 modificar articulado 'Condiciones parcelación inmuebles protegidos'	Resolución de 31 de julio de 2008	Nº 233 de 2/12/2008
Mod.nº 32 modificar art. 142 en lo referente a Condiciones para apertura portadillas	Resolución de 25 de septiembre de 2008	Nº 47 de 10/03/2009
Mod.nº 33 redelimitación U.A.-1 y nueva ubicación zona Verde	Resolución de 29 de octubre de 2009	Nº 140 de22/07/2010
Mod.nº 35 consistente en la división y cambio de uso de la UA-4	Resolución de 27 de marzo de 2014	Nº 232 de02/12/2014
Mod.nº 36 consistente en incluir dentro de los usos permitidos para el Suelo Urbano zona E (polígono industrial) el comercio minorista de forma exclusiva	Resolución de 31 de mayo de 2016	Nº 155 de11/08/2016

Actualmente se encuentra en fase de redacción el Plan General Municipal, teniendo constancia únicamente de la aprobación municipal del documento de avance, según edicto publicado en el DOE nº 123 de 28 de junio de 2016.

También se encuentra en redacción el Plan Territorial La Campiña en cuyo ámbito se encuentra incluido el término municipal de Azuaga, habiéndose producido su aprobación inicial el día 19 de febrero de 2019 (DOE nº 71 de 11 abril de 2019 y DOE nº 93 de 16 de mayo de 2019).

De un análisis de la documentación que se publicó en la página web de extremambiente durante el trámite de evaluación ambiental estratégica, se señalan los siguientes aspectos más relevantes:

- La Campiña, ámbito territorial donde se engloba el término municipal de Azuaga, tiene la densidad de población más baja de Extremadura (11.25 hab/km^2), estando muy cerca del umbral de la ruralidad con graves problemas de despoblación. Concretamente Azuaga, aunque es el municipio más poblado en términos absolutos, ha perdido la mitad de su población desde 1900, pasando de unos 14.000 habitantes a unos 7.800 en 2019, sufriendo un proceso emigratorio cada vez mayor.

- Entre los factores que propician la pérdida de población está el declive progresivo de la actividad agro-ganadera, estando en la actualidad aproximadamente el 60% de las explotaciones en propiedad de personas que superan los 54 años, lo que supone en algunas ocasiones, un freno a la innovación y modernización de las explotaciones que provoca la escasa rentabilidad y motivación empresarial de la población del ámbito.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- El Plan Territorial indica como necesario la innovación en materia de agricultura y ganadería de modo que se pueda competir con otras áreas o modos de producción.

- Actualmente las materias primas derivadas del sector, como porcino, ovino y caprino se exportan para su manipulación a áreas con mayor iniciativa, limitándose en la actualidad la actividad industrial a la primera fase de la cadena, la cría.

- Dentro de los objetivos del Plan Territorial se encuentran entre otros, los siguientes:

    - Potenciar la oferta de suelo para usos productivos al servicio de las actividades económicas de La Campiña.
    - Mantener la actividad agropecuaria evitando el abandono del suelo rural y fortalecer las piezas básicas del suelo no urbanizable.

- Se recoge una primera zonificación territorial fundamentada en el establecimiento de una pautas homogéneas y coherentes en la calificación del suelo no urbanizable que permitan configurar un marco territorial común en cuanto a ocupación del suelo con usos, instalaciones o construcciones, que proteja los valores del suelo pero también se potencie su desarrollo socioeconómico.

  Se trata de seis zonas de ordenación territorial: zona de dehesas, zona agrícola de sierras, ruedos, zona agrícola de llanos, zona forestal y corredores.

1.4. Antecedentes administrativos del expediente

Los trabajos de la presente modificación se inician en septiembre de 2018, con el registro de entrada en el ayuntamiento de Azuaga de la documentación para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual. En marzo de 2019 se recibe solicitud de documentación complementaria por parte de DG de Medio ambiente y con fecha 28 de octubre de 2019 tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Azuaga de la resolución de informe ambiental estratégico.

2. MARCO LEGAL

Se redacta la presenta modificación puntual conforme al marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, del ordenación territorial y urbanística sostenible de de Extremadura (en adelante LOTUS).
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).
- Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembte de evaluación ambiental.
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Decreto 54/2011, de 29 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación nº 39 de las Normas Subsidiarias de Azuaga tiene por objeto modificar los parámetros de altura, edificabilidad y ocupación para las edificaciones o instalaciones de los usos de naturaleza agrícola, ganadera o forestal, en parte del suelo no urbanizable de Azuaga, para facilitar la implantación y puesta en funcionamiento de actividades económicas vinculadas a la naturaleza agrícola, ganadera o forestal, reajustando determinados parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento a las necesidades actuales de este tipo de actividades, atendiendo a su dimensionamiento y a la importancia de este sector como fuente de riqueza en el municipio.

3.1. Alcance de la reforma y normativa urbanística vigente

La modificación puntual afecta únicamente al suelo no urbanizable tipo b. La regulación del suelo no urbanizable viene establecida en el capítulo *3.2. NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE* de las normas urbanísticas de Azuaga.

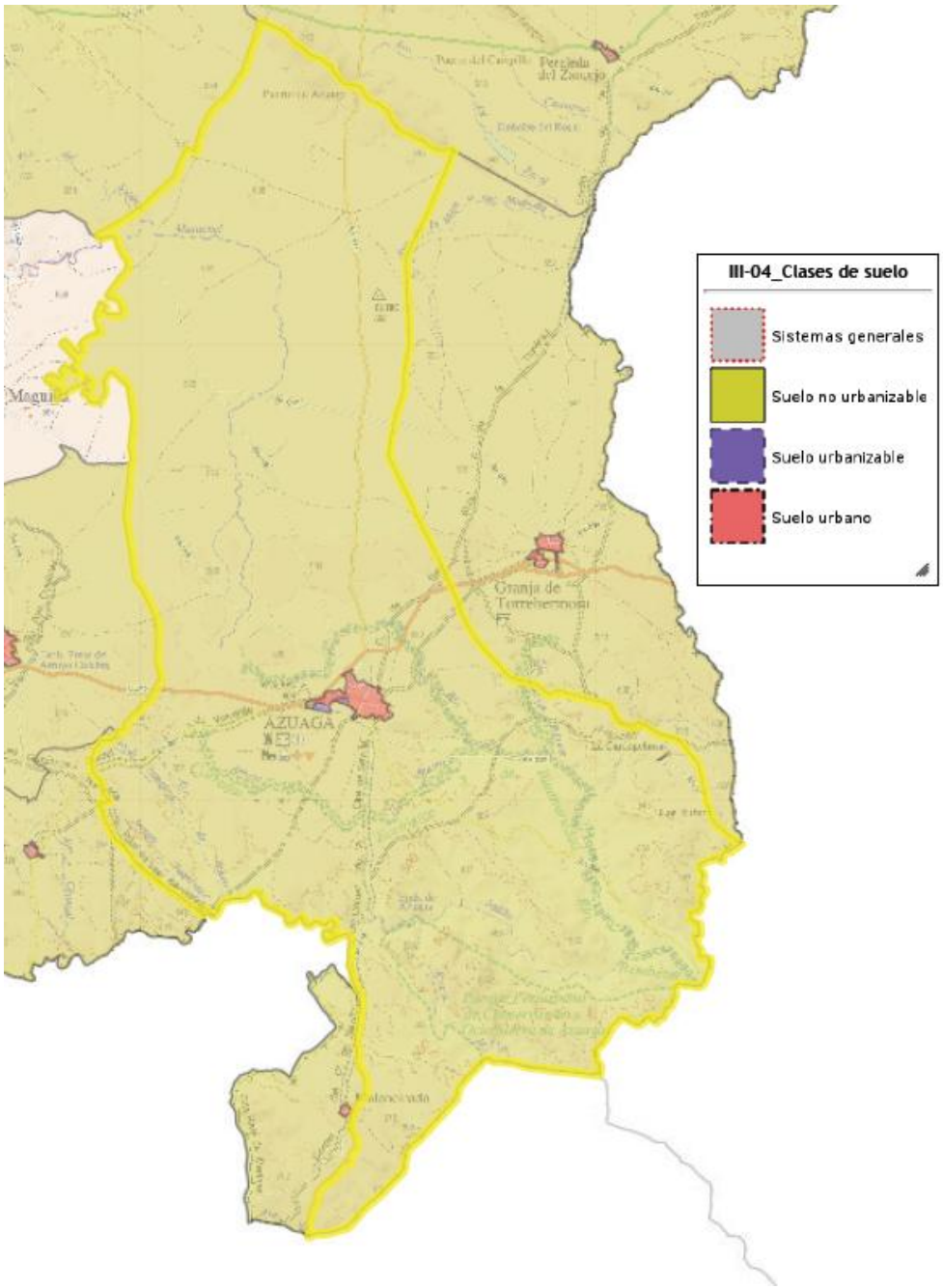
Las normas distinguen dos categorías de suelo no urbanizable a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso:

- *Suelo no urbanizable tipo A (SNU-A). Zonas en contacto con la red viaria.*
  Corresponde a aquellas zonas de terreno que están en contacto con vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio y el Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1073/1977, de 8 de Febrero, para desarrollo y aplicación de la citada Ley de Carreteras en lo que no se oponga a la misma.

- *Suelo no urbanizable tipo B (SNU-B). Resto de suelo no urbanizable*
  Corresponde a los terrenos clasificados como no urbanizables que no están en contacto con la red viaria.

En la planimetría actual y vigente de las normas subsidiarias no se refleja esta división del suelo no urbanizable. A continuación se muestra un gráfico obtenido de la IDEEX, donde se refleja en Suelo no urbanizale en general. No obstante el Suelo no urbanizable tipo b, al que afecta la presente modificación es la mayorparte de él, ya que el tipo a, se define como aquellas *zonas de terreno que están en contacto con vías nacionales, comarcales o locales de comunicación.*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Las determinaciones referentes al suelo no urbanizable tipo b se articulan en el punto 3.2. de las normas urbanísticas, concretamente las afectadas por la presente modificación son exclusivamente las **condiciones de volumen**, y dentro de éstas, la altura, la edificabilidad y la ocupación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE (texto vigente)
SUELO NO URBANIZABLE TIPO B

…….

CONDICIONES DE VOLUMEN (PÁGINA 120-121)

Alineaciones

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 m. del eje del camino.

Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas o 6 metros (medidos desde la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del techo de la última planta).

En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, la altura máxima será de 2 plantas/6,50 m medidas a la cara inferior del último forjado

Edificabilidad

0,1 m^3/m^2, no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares no destinadas a vivienda, siempre que su ocupación en planta no supere los 25 m2. y su altura no exceda de los 4,5 m.

Frente de carretera o camino

El frente será de 14 m.

Ocupación máxima

*Será como máximo el **15%** de la superficie de la parcela para las construcciones en suelo agrícola y del 10% para las construcciones en suelo forestal. Este parámetro no será de aplicación a los invernaderos de construcción ligero, que en ningún caso serán considerados como edificaciones.*

En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la ocupación máxima será del 2%.

Parcela mínima

Se establecerá de acuerdo con la legislación relativa a la extensión de las unidades mínimas de cultivo.

En secano: 4 ha (40.000 m2)
En regadío: 1.5 ha (15.000 m2)
En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la parcela mínima será de 1,5 ha (15.000 m2)

Retranqueos

Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 5 m o igual a la altura de la edificación.

Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de hasta una planta por debajo de la rasante del terreno siempre que la superficie ocupada por el sótano o semisótano no rebase la de la construcción situada por encima de la rasante y se respeten los demás parámetros urbanísticos. El volumen bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.

3.2. Oportunidad de la modificación

La pertinencia de la tramitación de la presente modificación puntual está basada en las estrictos parámetros que las normas establecen para el suelo no urbanizable, lo que provoca que los usos vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal tengan muy limitada su capacidad de crecimiento o expansión.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Tal y como se ha recogido en el documento ambiental, el plan territorial que ahora mismo se encuentra en redacción, plantea como una amenaza la pérdida de población, ocasionada entre otros factores por la falta de trabajo e iniciativas empresariales que potencien el desarrollo socioeconómico, por lo que es de vital importancia reajustar estos valores para reactivar el sector agropecuario.

Hay que recordar que se trata de unas normas subsidiarias de hace treinta años, en las que cómo se ha podido analizar anteriormente con el estudio de las innovaciones tramitadas, no se han modificado nunca para introducir cambios en estos parámetros del suelo no urbanizable, siendo estos muy limitados.

Además, actualmente existe una discordancia entre la ocupación máxima admisible (15%) y la edificabilidad (0,1 m^3/m^2) , no pudiéndose agotar en ningún caso la ocupación máxima prevista en las normas, debido probablemente a que tradicionalmente la edificabilidad se expesaba en volumen edificable, mientras que en la actualidad se expresa en superficie edificable (m^2/m^2). Pongamos un ejemplo, para una parcela de suelo no urbanizable de 15.000 m^2 según las normas urbanísticas, la edificabilidad máxima sería de 0,1 *m^3/m^2, es decir 1.500 m^3, si la edificación tiene una altura de 4,5 m, la edificación podría tener como máximo 333 m^2 de superficie edificable, una superficie muy pequeña para instalaciones de este tipo, más si tenemos en cuenta que por ocupación, podríamos alcanzar hasta 2.250 m^2.*

Se propone por tanto, <u>para los usos vinculados a la naturaleza agrícola, ganadera o forestal:</u>

- Elevar la ocupación máxima de la parcela del 15% al 20%, valores usuales en el suelo no urbanizable para las instalaciones de este tipo.
- Traducir esta ocupación a un coeficiente de edificabilidad basado en la superficie máxima edificable y no en el volumen máximo edificable, que es como viene establecido actualmente en las normas, es decir, el 20 % de ocupación se corresponde con un coeficiente de edificabilidad de 0,2 m^2t/m^2s. Hay que poner de relieve que la legislación urbanística autonómica no establece un porcentaje máximo de ocupación para este tipo de usos, justificándose en aspectos como la necesidad y proporcionalidad con la explotación.
- Actualizar el valor de altura máxima de las edificaciones a 7 metros, salvo que las características específicas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos.

3.3. Articulado afectado por la modificación. Propuesta de artículos modificados

La modificación afectará al articulado que se refiere al suelo no urbanizable tipo B, como las normas no están organizadas en artículos, se trascribe el apartado de condiciones de volumen para esta categoría del suelo no urbanizable:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA	
3.1. ORDENANZAS EN SUELO URBANO	
.....	
3.2. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO NO URBANIZABLE TIPO A	
.....	
SUELO NO URBANIZABLE TIPO B	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	
.....	
CONDICIONES DE VOLUMEN (PÁGINA 120-121)	
ESTADO ACTUAL (texto vigente)	ESTADO MODIFICADO
Alineaciones *Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 m. del eje del camino.*	***Alineaciones*** *Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 m. del eje del camino.*
Altura máxima *La altura máxima será de 2 plantas o 6 metros (medidos desde la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del techo de la última planta).* *En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, la altura máxima será de 2 plantas/6,50 m medidas a la cara inferior del último forjado*	***Altura máxima*** *La altura máxima será de 2 plantas o 7 metros (medidos desde la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del techo de la última planta), salvo que las características específicas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos.* *En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, la altura máxima será de 2 plantas/6,50 m medidas a la cara inferior del último forjado*
Edificabilidad *0,1 m³/m2, no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares no destinadas a vivienda, siempre que su ocupación en planta no supere los 25 m2. y su altura no exceda de los 4,5 m.*	***Edificabilidad*** *La edificabilidad máxima por parcela será de 0,2 m^2/m^2.*
Frente de carretera o camino *El frente será de 14 m.*	***Frente de carretera o camino*** *El frente será de 14 m.*
Ocupación máxima *Será como máximo el 15% de la superficie de la parcela para las construcciones en suelo agrícola y del 10% para las construcciones en suelo forestal. Este parámetro no será de aplicación a los invernaderos de construcción ligero, que en ningún caso serán considerados como edificaciones.* *En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la ocupación máxima será del 2%*	***Ocupación máxima*** *La ocupación será la indispensable para el desarrollo de la actividad de que se trate, que deberá justificarse debidamente en cada proyecto, no siendo superior en ningún caso al 20 % de la superficie de la parcela.* *Deberá tenerse en cuenta este parámetro (ocupación) entre los criterios que han de servir para determinar el posible riesgo de formación de nuevo tejido urbano, conforme a lo previsto en el artículo 65.3.c de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, del ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y la letra d del apartado 2 de su Disposición Transitoria Segunda.*

	En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la ocupación máxima será del 2%.
Parcela mínima *Se establecerá de acuerdo con la legislación relativa a la extensión de las unidades mínimas de cultivo.* *En secano: 4 ha (40.000 m2)* *En regadío: 1.5 ha (15.000 m2)* *En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la parcela mínima será de 1,5 ha (15.000 m2)*	***Parcela mínima*** *Se establecerá de acuerdo con la legislación relativa a la extensión de las unidades mínimas de cultivo.* *En secano: 4 ha (40.000 m2)* *En regadío: 1.5 ha (15.000 m2)* *En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la parcela mínima será de 1,5 ha (15.000 m2)*
Retranqueos *Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 5 m o igual a la altura de la edificación.*	***Retranqueos*** *Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 5 m o igual a la altura de la edificación.*
Sótanos y semisótanos *Se permite la construcción de hasta una planta por debajo de la rasante del terreno siempre que la superficie ocupada por el sótano o semisótano no rebase la de la construcción situada por encima de la rasante y se respeten los demás parámetros urbanísticos. El volumen bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.*	***Sótanos y semisótanos*** *Se permite la construcción de hasta una planta por debajo de la rasante del terreno siempre que la superficie ocupada por el sótano o semisótano no rebase la de la construcción situada por encima de la rasante y se respeten los demás parámetros urbanísticos. El volumen bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.*

CONDICIONANTES GENERICOS	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO (**nueva redacción**)
	• En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos, en los términos fijados por el Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. • Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en el Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura, así como a la Ley 3/2011 de 17 de febrero de 2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999. • Es obligatorio solicitar autorización a la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	Dirección General de Desarrollo Rural, en cualquier actuación que tenga lugar en dominio público pecuario. • Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. Además en aquellos casos que no estén o puedan no estar sometidos a evaluación de impacto ambiental, será necesario contar con **informe de Afección a la Red Natura 2000** en base a lo establecido en la *Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura* y en el *D110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura.* • Además en el caso de encontrarse incluido en suelos delimitados por algún Plan de Gestión, como es el caso del Plan de Gestión del río Matachel y del río Bembézar, las condiciones sobre uso y edificaciones establecidas en el mismo prevalecerán sobre las expuestas en las presentes normas. • Para todo lo relacionado con aprovechamientos y ocupaciones del suelo forestal se deberá tener en cuenta la legislación sectorial aplicable.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	• Deberá tenerse en cuenta la legislación aplicable en materia de incendios.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Respecto a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, el pasado 27 de junio de 2019, entró en vigor la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible en Extremadura. en relación a la aplicabilidad de la misma, debemos de acudir a las disposiciones transitorias, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Según la disposición transitoria segunda. *Planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o su total ejecución conforme a las previsiones de los mismos. Hasta que se adapten a la presente Ley* ***será aplicable la ordenación de suelo no urbanizable prevista en su planeamiento urbanístico municipal, conforme a las competencias y al régimen propio de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.***

   A los efectos de esta ley se considerará la siguiente relación de equivalencia entre:

   a) El suelo urbano consolidado y no consolidado, que se considerarán como suelo urbano.

   b) El suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar que se considerarán como suelo urbanizable.

   c) El suelo no urbanizable común, que se considerará suelo rústico y

   d) El suelo no urbanizable protegido, que será considerado suelo rústico protegido.

2. Según la *Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley, 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.*

3. Según la *Disposición transitoria decimoprimera. Aplicación de los reglamentos urbanísticos, punto 2, Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).*

En este caso, aunque con la presentación del documento de alcance y el borrador de la modificación se presentaron en septiembre de 2018 en el ayuntamiento de Azuaga, aún no se

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ha producido la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento, ya que la emisión del informe ambiental estratégico, por el que se acuerda que la misma *no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente*, se ha notificado al Ayuntamiento el pasado 28 de octubre de 2019 (NºRE 2019/6168), fecha en la que ya estaba en vigor la nueva ley 11/2018 (LOTUS).

Según la DT2ª, ***será aplicable la ordenación de suelo no urbanizable prevista en su planeamiento urbanístico municipal, conforme a las competencias y al régimen propio de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura*** (LSOTEX), hasta que las normas se adpaten a la LOTUS, entendiendo que a la limitada innovación que se pretende sobre la vigente regulación del suelo no urbanizable tipo B, no le es exigible la adaptación completa a la regulación y tratamiento que sobre el suelo rústico prevé la nueva ley, manteniendo la misma terminología empleada en las Normas Subsidiarias que se considera acorde con los preceptos legales aplicables contenidos en la LSOTEX y RPLANEX, exceptuando el procedimiento de tramitación de la modificación que se ajustará a lo establecieo en la nueva ley.

El REPLANEX regula las innovaciones de planeamiento urbanístico en los artículos 102 al 106, diferenciando entre revisión y modificación. A continuación, se justifica el cumplimiento de la modificación respecto de las determinaciones del RPLANEX:

- En este caso, se trata de una modificación, ya que no se producen los supuestos previstos en el artículo 103 del REPLANEX.
- La modificación de las NN.SS. se produce treinta años después de su aprobación definitiva, por lo que no le es de aplicación lo estipulado en el artículo 104.2.
- La modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, ni desafecta el suelo de un destino público, ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régmen de protección.
- La modificación no reclasifica suelo no urbanizable, ni comporta diferente calificación o uso urbanítico de las zonas verdes o espacios libres.
- La modificación no implica la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.
- No se recalifican parcelas cuyo dstino precedente haya sido el uso docente o sanitario, elemenos funcionales de las redes de infraestructuras general o instalacaiones adscritas a la Defensa Nacional

La documentación presentada se ajusta a los requerimientos del artículo 106 del RPLANEX, constando de una memoria informativa y justificativa del objetivo pretendido así como una propuesta de nueva ordenación *(condiciones de volumen del suelo no urbanizable tipo B, del apartado 3.2. normas urbanísticas en suelo no urbanizable).* En el caso de la presente modificación, no hay documentación gráfica ya que la modificación afecta sólo al articulado y no a la citada documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO A LO ESTIPULADO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El 4 de octubre de 2019, la Dirección Gneral de Sostenibilidad, formula informe ambiental estratégico de la modificación puntual nº 39 de las NN.SS. de Azuaga, resolviendo que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el punto *4. Medidas necesarias para la integración ambiental de la Modificación*, se indica que: *cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en el suelo afectado por la presente modificación puntual deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comundad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes y a informe de afección cuando sea necesario, según lo establecido en el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y de espacios naturales de Extremadura.*

El contenido de dicho párrafo se ha incluido en el artículo propuesto, dentro del apartado CONDICIONANTES GENÉRICOS, propuesto como de nueva redacción con la presente modificación. Así mismo, se ha recogido en ese mismo apartado que deberá tenerse en cuenta la legislación vigente aplicable en materia de aprovechamientos y ocupaciones del suelo forestal como en materia de incendios.

6. ANEXOS

1. RESOLUCIÓN DE MEDIO AMBIENTE

En Don Benito (Badajoz), enero 2020

Firmado digitalmente por MARTIN SOLO DE ZALDIVAR TIBURCIO - 33980550M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-33980550M, givenName=TIBURCIO, sn=MARTIN SOLO DE ZALDIVAR, cn=MARTIN SOLO DE ZALDIVAR TIBURCIO - 33980550M
Fecha: 2021.05.20 09:54:19 +02'00'

Fdo. Tiburcio Martin Solo de Zaldívar_ arquitecto

*Versión REFUNDIDA DESPUÉS APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA CUOTEX 21.12.2020

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA