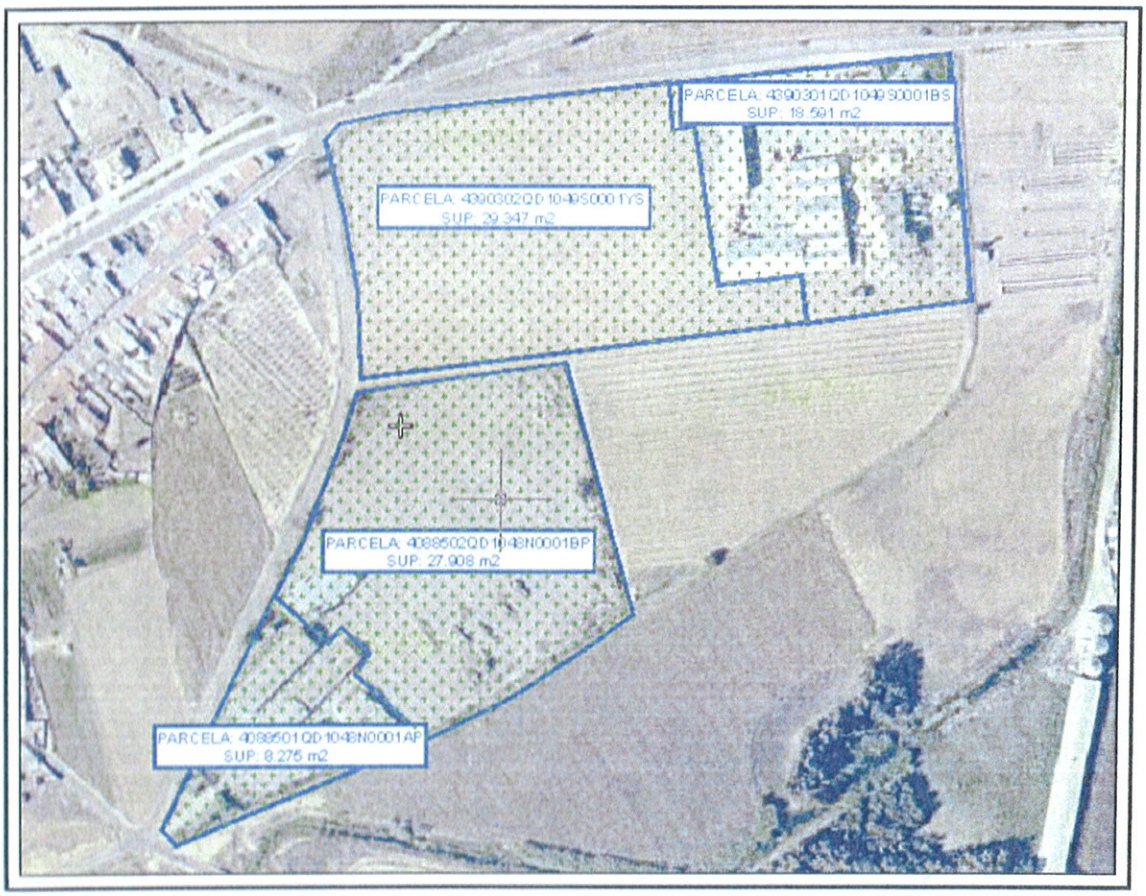
"MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7/2007 DE LAS NNSS DE TORREMAYOR (BADAJOZ) CONSISTENTE EN LA VARIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS URBANAS 4088502QD1048N0001BP, 4088501QD1048N0001AP, 4390302QD1049S0001YS Y 4390301QD1049S0001BS"



JUAN MIGUEL VEGA NARANJO
Ingeniero De Caminos, Canales y Puertos
Nº COLEGIADO: 14.017

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
FECHA - 9 FEB. 2010
VISADO

PROMOTOR: ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.L.
NOMBRE PROMOTOR: JACINTO MATAS GUILLÉN

C&B Consultores

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 FEB

INDICE DEL DOCUMENTO

1.- DATOS GENERALES 2
1.1.- PETICIONARIO 2
1.2.- ENCARGO 2
1.3.- SITUACIÓN 2
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 4
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 6
3.1.- RAZONES QUE ORIGINAN LA MODIFICACIÓN 6
3.2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO 7
LEY 15/2001 7
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREMAYOR 7
3.3.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL 8
3.4.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL 10
4.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 11
4.1.- ARTICULADO MODIFICADO 11
4.2.- PLANOS 12

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7/2007 DE LAS NNSS DE TORREMAYOR (BADAJOZ) CONSISTENTE EN LA VARIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS URBANAS 4088502QD1048N0001BP, 4088501QD1048N0001AP, 4390302QD1049S0001YS Y 4390301QD1049S0001BS

1.- DATOS GENERALES

1.1.- PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto el estudio de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Torremayor (Badajoz), a petición de ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A., con dirección: Avd. Villanueva nº 11, 5ºB; Badajoz, y CIF: B-06184360.

Actúa en su nombre y representación Jacinto Matas Guillen.

1.2.- ENCARGO

El encargo se realiza al Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Juan Miguel Vega Naranjo, colegiado nº 14.017 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos en Extremadura, y N.I.F. nº 8.039.414-V.

1.3.- SITUACIÓN

Las parcelas objeto de la presente modificación se sitúan dentro del perímetro urbano de Torremayor (Badajoz), disponiéndose colindantes con la *CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN*, resultando sus referencias catastrales:

- 4088501QD1048N0001AP
- 4088502QD1048N0001BP
- 4390302QD1049S0001YS
- 4390301QD1049S0001BS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

De ellas, las dos primeras parcelas son propiedad de ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A.

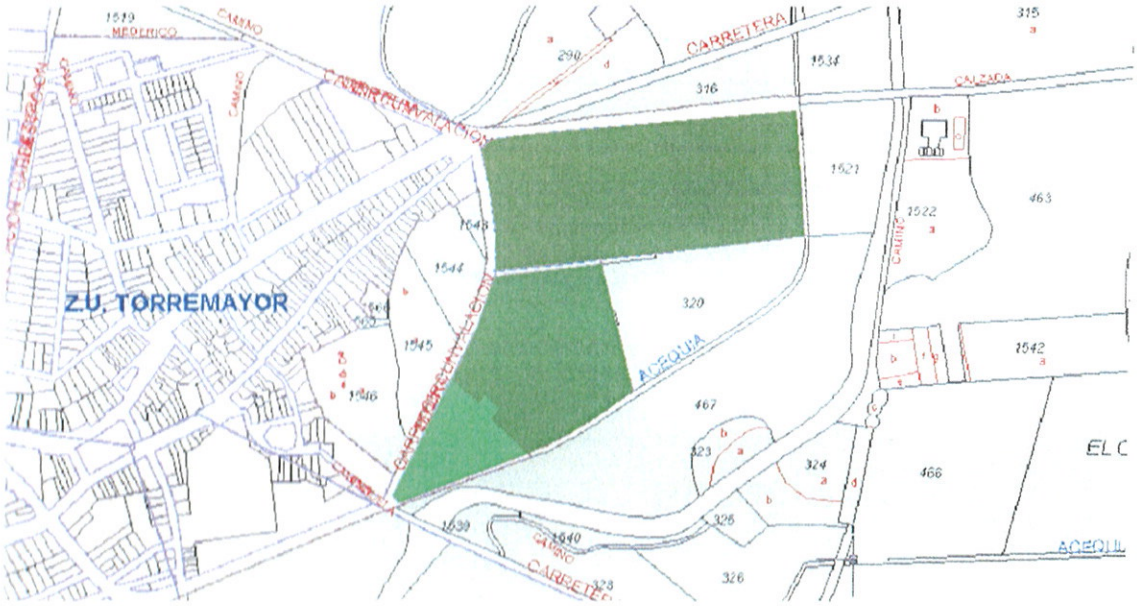
Las parcelas se disponen en la margen izquierda de la mencionada carretera de circunvalación, al sur de la población, resultando limitadas, al este, por la antedicha carretera, al sur por la acequia de riegos: EI-1, perteneciente a la zona regable del Canal de Montijo, y al norte una Vía de comunicación de dominio público, cuyo número de parcela es el 9038, perteneciente al polígono 4, y con referencia catastral: 06132A004090380000RZ.

La primera de las parcelas: 4088501QD1048N0001AP, en la que se disponen algunas edificaciones de tipología industrial (actualmente fuera de uso), tiene una extensión de 8.275 m^2, una morfología prácticamente triangular y una topografía completamente llana. La segunda de las parcelas: 4088502QD1048N0001BP, es de mayor superficie: 27.908 m^2, aparece

completamente exenta de edificaciones y con una topografía de nuevo perfectamente llana, pues toda su superficie se encuentra pavimentada. Su forma es aproximadamente pentagonal. La tercera de las parcelas: 4390302QD1049S0001YS, tiene una extensión de 29.347 m^2, de morfología rectangular, el terreno aparece exento de vegetación pero con anterioridad estaba dedicado al cultivo de olivos. La cuarta de las parcelas: 4390301QD1049S0001BS, tiene una extensión de 18.591 m^2, su forma es aproximadamente cuadrada, en ella se disponen algunas edificaciones de tipología industrial, con una topografía perfectamente llana.

En total la superficie de las cuatro parcelas que se vería afectada por la Modificación propuesta es de 84.121 m^2.

El gráfico siguiente, reproducción del plano catastral de la zona, marca la ubicación y disposición de las parcelas objeto de la presente modificación:



En verde parcelas objeto de modificación

Las vigentes Normas Subsidiarias indican que los retranqueos de las parcelas correspondientes al suelo IND-2 deben ser de 5 m. a todos los linderos. La aplicación de dicha condición permite obtener la edificabilidad total de cada una de las parcelas, la cual se muestra en el cuadro siguiente, y se justifica en el Plano nº2 de Iso que acompañan el presente documento:

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD
1	4088501QD1048N0001AP	8275	6400	0.773
2	4088502QD1048N0001BP	27908	24700	0.885
3	4390302QD1049S0001YS	29347	25664	0.874
4	4390301QD1049S0001BS	18591	15810	0.850
TOTAL SUELO IND-2		**84121**	**72574**	**0.863**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Pdo: Miguel Ángel Gallardo Ortiz

24 FEB 2010

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremayor fueron aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el 26 de octubre de 1993, y fueron publicadas el DOE el día 9 de diciembre de 1993.

La modificación puntual propuesta consiste en la modificación de algunas de las condiciones de edificación contempladas para las parcelas de *uso industrial: AMBITO IND-2 (industria media)* calificación a la que pertenecen las parcelas objeto de la presente modificación.

Las Normas vigentes establecen para el suelo urbano industrial tipo IND-2, categoría a la que pertenecen las parcelas objeto de esta modificación, las siguientes condiciones de edificación (cita textual):

"Art. V.116 ALINEACIONES

1.- Serán las definidas en la documentación gráfica en los Planes de Ordenación, o las que pudiesen fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2.- El retranqueo será de 5 m. a todos los linderos, debiendo ....

Art. V.117 PARCELA MÍNIMA

1.- La parcela mínima será de 600 m2 en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente ...

Art. V.118 FRENTE MÍNIMO

1.- El frente mínimo de parcela será de 20 m., o el catastral existente ...

Art. V.119 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

1.- Libre, sin prejuicio de lo dispuesto sobre alineaciones en este mismo epígrafe

Art. V.120 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

1.- No se fija superficie máxima de ocupación, quedando éste en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza

Art. V.121 ALTURAS

1.- La altura máxima será de 9,50 m. hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir de esta cota sino las chimeneas

Art. V.122 USOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- **Vivienda.-** En todas sus categorías con un límite máximo de 2 viviendas y 200 metros cuadrados, totales, edificados, por parcela industrial, para uso exclusivo del personal de empresa.

2.- **Aparcamiento-cochera.-** ..."

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Respecto a las condiciones anteriores la presente modificación supondría cambios en los artículos: V.116, V.117, y V.118, los cuales resultarían redactados como sigue:

"**Art. V.116 ALINEACIONES**

1.- Serán las definidas en la documentación gráfica en los Planes de Ordenación, o las que pudiesen fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2.- El retranqueo será de 5 m. a los linderos correspondientes a viales, tanto los existentes, como los que pudiese fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

Art. V.117 PARCELA MÍNIMA

1.- La parcela mínima será de 400 m2 en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente ...

24 FEB 2010

Art. V.118 FRENTE MÍNIMO

1.- El frente mínimo de parcela será de 15 m., o el catastral existente ...

Art. V.119 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

1.- Libre, sin prejuicio de lo dispuesto sobre alineaciones en este mismo epígrafe

Art. V.120 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

1.- No se fija superficie máxima de ocupación, quedando éste en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza

Art. V.121 ALTURAS

1.- La altura máxima será de 9,50 m. hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir de esta cota sino las chimeneas

Art. V.122 USOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- Vivienda.- En todas sus categorías con un límite máximo de 2 viviendas y 200 metros cuadrados, totales, edificados, por parcela industrial, para uso exclusivo del personal de empresa.

2.- **Aparcamiento-cochera.-** ...

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 FEB 2010

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1.- RAZONES QUE ORIGINAN LA MODIFICACIÓN

Los promotores de la modificación pretenden llevar a cabo una reparcelación de los terrenos afectados por la presente modificación con el objeto de desarrollar un polígono industrial en los mismos, atendiendo a su calificación urbanística en el Planeamiento Vigente.

Se trata por tanto del desarrollo de una actuación urbanística perfectamente integrada en el Planeamiento urbanístico vigente, que sin embargo impone unas condiciones de edificación e los terrenos de actuación que nos resultan acordes con los modernos desarrollos de suelo industrial y a los usos y posibles usuarios del mismo.

En efecto, la actuación propuesta pretende la ejecución previa de un cierto número de parcelas sobre las que se asentarán a continuación las correspondientes edificaciones industriales. Dado el nivel de población de Torremayor y los municipios limítrofes al mismo, y el carácter eminentemente rural y agrícola de los mismos, es de esperar que los posibles clientes del nuevo suelo industrial sean, en su mayoría, pequeños agricultores de la propia zona, junto con pequeñas empresas del municipio, que en la actualidad no cuenta con suelo industrial desarrollado.

Con ello, el uso primordial de las nuevas edificaciones industriales será, muy probablemente, el de almacenaje de aperos y vehículos agrícolas, así como su mantenimiento. Asimismo, y además de este uso, es muy posible que en el nuevo polígono puedan asentarse otras pequeñas industrias de la localidad, a saber: talleres mecánicos, pequeñas industrias de transformación de alimentos, almacenes de material de construcción, almacenaje en general, etc.

En definitiva, y acorde al propio nivel de población y de actividad económica del municipio, se tratará en su inmensa mayoría de pequeñas instalaciones que darán cobijo a industrias actividades industriales básicas, de escasa infraestructura, cuando no de simple almacenaje.

Frente a estas limitadas necesidades, ciertas condiciones de edificación de las Normas vigentes "obligan" a la ejecución de parcelas y edificaciones, con una superficie y volumen muy importantes, muy superiores a las propias necesidades de las industrias y usos que las ocuparían, lo que se traduce automáticamente en unas capacidades y características de las nuevas naves industriales construidas, mucho mayores que los requisitos de sus clientes potenciales y al propio nivel de actividad de las industrias a alojar.

En definitiva, el desarrollo del nuevo polígono industrial bajos las condiciones actualmente vigentes, no sólo conduciría a la ejecución de una operación inviable desde el punto de vista económico, sino, y lo que resultaría aún más grave, a la realización de una actuación, que no cubriría las expectativas, ni satisfaría las necesidades de la pequeña industrial y los pequeños agricultores de Torremayor. Todo ello daría lugar a que se mantuviese sin cambios la situación actual, en la que, y a pesar de que las Normas contemplan una importante superficie de suelo urbano destinado a uso industrial, el mismo aparece sin desarrollo, aún habiendo transcurrido más de 15 años desde su aprobación. Y al carecer la población de suelo industrial adecuado, las pequeñas industrias aparecen integradas en el tejido urbano residencial, y los agricultores realizan sus labores de mantenimiento de aperos, etc., en pleno casco urbano, todo ello con las consecuentes molestias para el resto d la población: ruidos, olores, problemas de tráfico, etc.

Los cambios propuestos respecto a las condiciones de edificación, consideramos constituyen una mera *actualización* de las condiciones impuestas por unas Normas, redactadas hace más de 15 años, a la propia realidad de las condiciones del mercado a que deben satisfacer. De hecho, y tomando como ejemplo las actuaciones institucionales en materia de creación y promoción de suelo industrial, como por ejemplo, las emprendidas por la administración autonómica mediante los "**Semilleros de Empresas**", las modificaciones que se proponen resultan de la traslación de los parámetros de diseño de estos nuevos polígonos industriales (módulos de parcela entre 300-400 m., y sólo retranqueo en fachada o en fondo) al caso de

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
24 FEB 2010

Torremayor. Con ello se conseguiría que las condiciones de desarrollo del nuevo polígono resulten *competitivas y acordes* con los propios desarrollos promovidos desde la administración autonómica.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se hace necesario modificar las NNSS para poder llevar a cabo el desarrollo urbanístico del nuevo polígono industrial con las adecuadas garantías de que la actuación a acometer resulta atractiva y adecuada para las necesidades de los potenciales clientes, lo que a su vez indudablemente repercutirá positivamente en el conjunto del municipio tanto desde un punto de vista social como económico.

Por todo ello entendemos justificada la necesidad de modificar las condiciones de edificación de los terrenos en cuanto a *parcela mínima, retranqueos y frente mínimo*, modificando estos aspectos conforme se expresa en el apartado 2 anterior. *Modificaciones que* ***en ningún caso supondrán un incremento de la edificabilidad de las parcelas****, ya que la modificación propuesta incluye la limitación de los valores de la misma a los valores actuales (en realidad al mínimo de los valores de edificabilidad correspondientes a cada una de las parcelas integrantes del Sueli de categoría IND-2).*

Así mismo, y respecto al número y características de las **viviendas, para uso exclusivo del personal de la empresa,** que podrían hacerse efectivas en las parcelas, el número se mantiene en 2 por parcela, mientras que la superficie correspondiente a las mismas se afectado por el mismo coeficiente que se propone en la reducción del tamaño de parcela mínima: 400 m2/600m2 = 0,666, de lo que resultan viviendas de 200x0.666 = 130 m2.

3.2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

LEY 15/2001

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, especifica en el primer objetivo de su Exposición de Motivos "la clasificación es siempre obra del planeamiento, de suerte que solo él puede establecerla y decidir mantenerla o, por el contrario, modificarla".

Puesto que Torremayor no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del arto 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (art. 80.1 de 15/2001 de LSOTEX).

En nuestra tramitación, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Con esta modificación puntual se mantiene la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes, e incluso llevará a una mejora de las mismas (art. 80.5 de la LSOTEX).

Como información adjunta a esta modificación se acompaña información refundida que refleja tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación (art. 80.6 de la LSOTEX).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREMAYOR

Las Normas Subsidiarias de Torremayor establecen en el punto 3 del Artículo 1.3.: "Si las circunstancias lo aconsejan podrá modificarse cualquier elemento de las N.U.

siempre y cuando sea coherente con lo previsto en el art. 154, nums. 3 y 4 del R.P., debiendo justificar expresamente tal coherencia".

Este es nuestro caso, tal y como se justifica en el apartado anterior y siguientes.

3.3.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

Con el fin de justificar convenientemente los efectos en el medio ambiente que puede causar la modificación de las condiciones urbanísticas de de los terrenos objeto del presente estudio, se describen someramente las características medioambientales de estas parcelas.

Como se ha comentado, las parcelas afectadas por la modificación propuesta se encuentran calificadas como *suelo urbano de tipo industrial*, de hecho dos de las parcelas: la 4088501QD1048N0001AP y la 4390301QD1049S0001BS, se encuentran ya ocupadas por edificaciones industriales, actualmente fuera de uso en la primera de ellas, y construidas con anterioridad a la aprobación del las Normas Urbanísticas vigentes. Si bien en las otras parcelas no existen este tipo de edificaciones, en la parcela 4088502QD1048N0001BP toda la superficie de la misma aparece cubierta por un pavimento de hormigón, y exenta, por tanto, de cualquier tipo de vegetación.

A continuación se muestra fotografías y comentarios de las características de las parcelas correspondientes a la propiedad de ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A.:



Aspecto de las edificaciones de tipo industrial existentes en la parcela 4088501QD1048N0001AP

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 FEB 2010
FEB 2010



Otro aspecto de las edificaciones de tipo industrial existentes en la parcela 4088501QD1048N0001AP



Aspecto del pavimento de hormigón que cubre por completo la superficie de la parcela 4088502QD1048N0001BP

Así mismo, las parcelas aparecen limitadas, por un lado por la carretera de circunvalación de la población, y por el otro por una acequia del canal de riegos. Ambos factores, unido al hecho de la proximidad de los terrenos al propio casco urbano consolidado del municipio, provocan que el grado de antropización o de intervención humana sobre los mismos sea muy importante, con lo que resulta imposible que éstos acojan hábitat alguno para fauna de interés.

En definitiva, ***el valor ecológico de los terrenos afectados por la modificación propuesta***

sea prácticamente inexistente, como ya reconoció en su día las propias Normas Subsidiarias al no catalogar ninguno de estas parcelas como "terrenos protegidos".

Respecto al paisaje, las modificaciones propuesta no provocarían cambios sustanciales en el entorno respecto a las que existen ya en la actualidad (recordemos que una de las parcelas aparece ya ocupada por edificaciones industriales, ver fotografía anterior) y menos aún respecto al aspecto final de la zona de desarrollarse ésta conforme a las actuales especificaciones de las Normas.

Tampoco la situación de las instalaciones junto a un cauce fluvial correspondiente al arroyo supondría problemas asociados, ni para las condiciones de desagüe del arroyo, ni por supuesto, de cara a un eventual riesgo de inundación de los terrenos, pues hay que tener en cuenta que la zona más próxima al cauce es la ya ocupada por las edificaciones existentes, y aún así la distancia mínima de esta zona al cauce es de más de 30 m.

Así también, hay que señalar la presencia de numerosas edificaciones junto al mencionado cauce, y en ambas márgenes del mismo, incluso a menor distancia de la ya señalada para las construcciones existentes en los terrenos objeto de la presente modificación.

3.4.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL

El pequeño sector industrial existente en la localidad de Torremayor, así como el mayoritario sector agrícola, no cuenta con suelo industrial desarrollado que permita la satisfacción de sus necesidades de terreno, por modestas que estas puedan ser.

De hecho de toda la superficie calificada como *suelo urbano industrial* por las vigentes Normas Subsidiarias, más de 84.121 m^2, repartidos en las cuatro parcelas objeto de la presente modificación, en la actualidad, sólo aparece dedicada a actividades industriales la parcela 4390301QD1049S0001BS, cuya superficie es de 18.591 m^2, y que ya se encontraba dedicada a usos industriales con anterioridad a la redacción de las Normas. En definitiva, sólo un 21% del total de suelo industrial programado aparece desarrollado más de 15 años después de la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias.

La causa de esta falta de desarrollo no puede atribuirse a una falta de demanda de suelo, ya que, como hemos señalado antes, muchos de los potenciales clientes de suelo industrial (agricultores y pequeñas industrias) desarrollan sus actividades en pleno casco urbano residencial, sino, más bien, a que las condiciones impuestas por el Planeamiento vigente para el desarrollo de este suelo industrial resultan obsoletas y poco competitivas, lo que hasta ahora ha venido impidiendo el normal desarrollo del mismo.

El desarrollo del suelo industrial correspondiente a las 4 parcelas: 4088501QD1048N0001AP, 4088502QD1048N0001BP, 4390302QD1049S0001YS y 4390301QD1049S0001BS , *conforme a las modificaciones que se proponen*, supondrá la comercialización de 84.121 m^2 de un suelo apto para su uso industrial *y acorde con las condiciones demandadas por la industria del municipio y limítrofes*, con lo que se podrán colmar las expectativas del sector.

La creación de esta zona industrial en Torremayor supondrá una positiva inyección para la localidad, ya que no sólo se prevé la ubicación en el mismo de industrias preexistentes, sino que el alojamiento de nuevas instalaciones supondrá la creación de nuevos puestos de trabajo fijo o eventual e indirecto.

En definitiva entendemos que impulsará el crecimiento social y económico de Torremayor.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 FEB 2010

4.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Conforme al art. 80.6 de la LSOTEX, para la correcta tramitación de la modificación puntual propuesta, adjunto se acompaña la información refundida que refleja tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. En el caso presente, ya que la modificación sólo acepta al articulado de las Normas, en el epígrafe siguiente se recogen los de las mismas que quedarían reemplazados, junto con la nueva redacción de los mismos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

4.1.- ARTICULADO MODIFICADO

Las Normas vigentes establecen para el suelo urbano industrial tipo IND-2, categoría a la que pertenecen las parcelas objeto de esta modificación, las siguientes condiciones de edificación (cita textual):

"Art. V.116 ALINEACIONES

1.- Serán las definidas en la documentación gráfica en los Planes de Ordenación, o las que pudiesen fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2.- El retranqueo será de 5 m. a todos los linderos, debiendo quedar las superficies retranqueadas los suficientemente libres como para que pueda ser circunvalado el edificio en caso de incendio por los vehículos correspondientes.

Art. V.117 PARCELA MÍNIMA

1.- La parcela mínima será de 600 m2 en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente, recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Art. V.118 FRENTE MÍNIMO

1.- El frente mínimo de parcela será de 20 m., o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

[.....]

Art. V.120 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

1.- No se fija superficie máxima de ocupación, quedando éste en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza

Respecto a las condiciones anteriores la presente modificación supondría cambios en los citados artículos: V.116, V.117, V.118 y V.120, los cuales resultarían redactados como sigue:

Art. V.116 ALINEACIONES

1.- Serán las definidas en la documentación gráfica en los Planes de Ordenación, o las que pudiesen fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2.- El retranqueo será de 5 m. a los linderos correspondientes a viales, tanto los existentes, como los que pudiese fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

Art. V.117 PARCELA MÍNIMA

1.- La parcela mínima será de 400 m2 en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS

Art. V.118 FRENTE MÍNIMO

24 FEB 2010

1.- El frente mínimo de parcela será de 15 m., o el catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Art. V.119 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

1.- Libre, sin prejuicio de lo dispuesto sobre alineaciones en este mismo epígrafe

Art. V.120 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

1.- La edificabilidad máxima será de 0,77 m2/m2

Art. V.121 ALTURAS

1.- La altura máxima será de 9,50 m. hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir de esta cota sino las chimeneas

Art. V.122 USOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- Vivienda.- En todas sus categorías con un límite máximo de 2 viviendas y 130 metros cuadrados, totales, edificados, por parcela industrial, para uso exclusivo del personal de empresa.

2.- **Aparcamiento-cochera.-** ...

[.....]

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

4.2.- PLANOS

Respecto a la documentación gráfica de las Normas, dado que la modificación no afecta a la calificación de suelo sino únicamente a las condiciones de edificación del mismo, no apareciendo éstas reflejadas en los Planos, no existe necesidad de modificar ninguno de ellos.

No obstante, para facilitar la labor del organismo examinador de la presente propuesta, adjunto se incluye DOS PLANOS:

- el primero resulta simplemente una reproducción del Refundido de los Planos 4.2 y 4.4: Planos de calificación del suelo, correspondiente a las Normas vigentes y en el que se destacan las parcelas objeto de modificación
- el segundo de ellos, similar al anterior, incluye el cálculo de la superficie edificable de las parcelas de suelo IND-2 en cumplimiento de las condiciones de retranqueo vigentes en las NN.SS., así como la justificación del valor de edificabilidad máxima para ese tipo de suelo propuesto en la presente modificación.

Badajoz, Enero de 2010

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS EXTREMADURA
FECHA - 9 FEB. 2010 EXPEDIENTE - - 1928
VISADO

Fdo.: Juan Miguel Vega Naranjo
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Nº COLEGIADO: 14.017

24 FEB 2010

IND-2

IND-2

IND-2

PARCELA: 4390302QD1049S0001YS
SUP: 29.347 m2

PARCELA: 4390301QD1049S0001BS
SUP: 19.581 m2

PARCELA: 4088502QD1048N0001BP
SUP: 27.908 m2

PARCELA: 4088501QD1048N0001AP
SUP: 8.278 m2

UA-4.B

RC

C&B CONSULTORES

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Orde... acordó aprobar definitivamente es...
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de ... y Urbanismo del Territorio
P.D.: ...

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJ. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y TURISMO
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR
— DILIGENCIA —
Aprobado provisionalmente por el Pleno de esta Corporación de fecha ...
Torremayor, ...
EL SECRETARIO

VISTO EN C.U.E.
26 OCT. 1993

24 FEB 2010

LEYENDA

- Delimitación de Suelo Urbano
- Delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano
- Alineaciones
- Modificación de Alineaciones
- Manzanas Edificables
- Zonas Verdes/Espacios Libres
- Equipamientos
- Industrial en Suelo Urbano (IND-1 , IND-2)
- Calles Peatonales

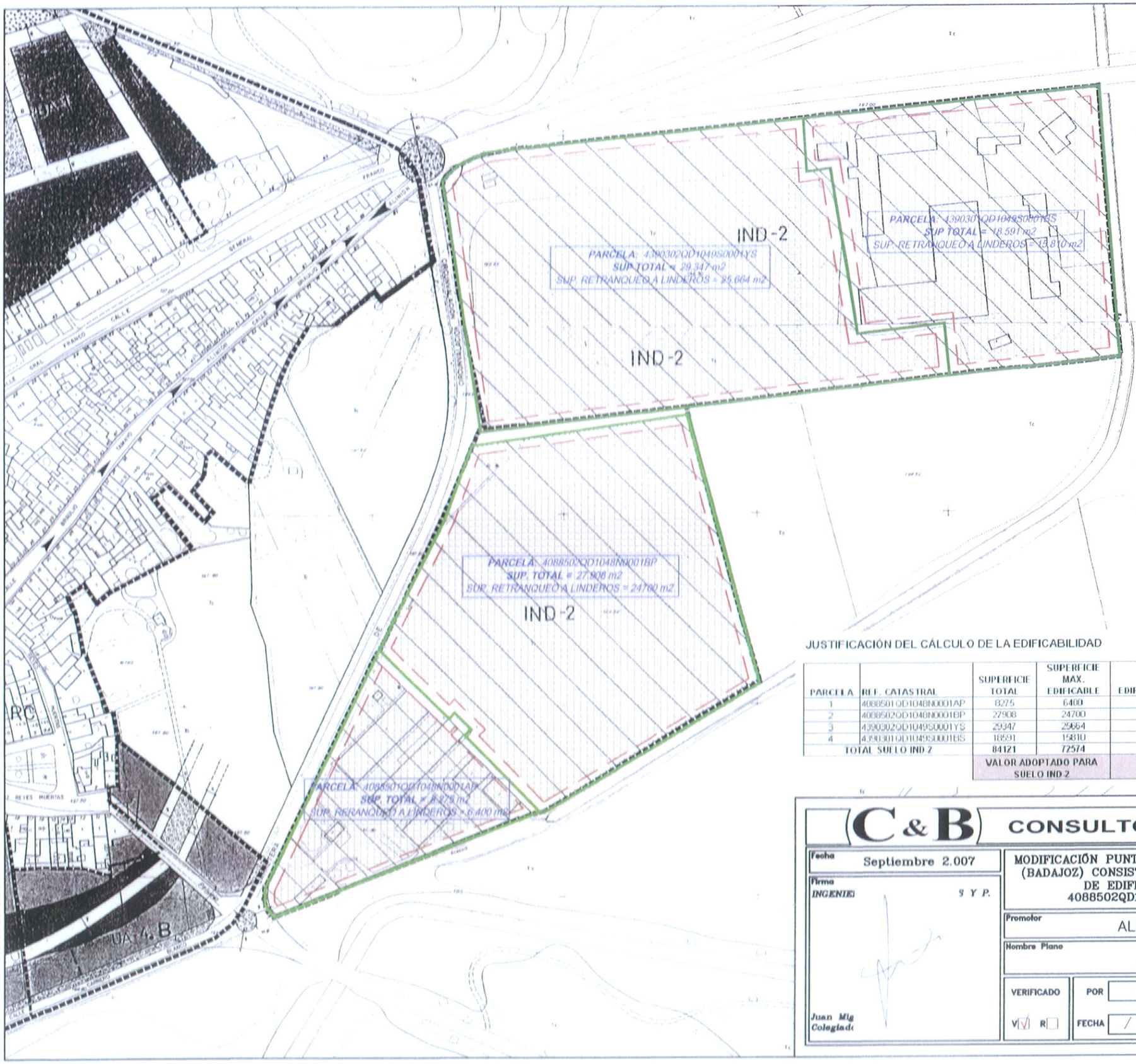
C&B CONSULTORES

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS EXTREMADURA
EXPEDIENTE
FECHA 24/02/2010
VISADO

Fecha	Septiembre 2.007
Firma	INGENIERO CAMINOS, CANALES Y P.
	Juan Miguel Vega Naranjo Colegiado nº 14.017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7/2007 DE LAS NNSS DE TORREMAYOR (BADAJOZ) CONSISTENTE EN LA VARIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS URBANAS 4088502QD1048N0001BP Y 4088501QD1048N0001AP

Promotor	ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A.			
Nombre Plano	UBICACIÓN PARCELAS (Refundido Planos 4.2 y 4.4. vifgentes NN.SS)			
VERIFICADO V[√] R[ ]	POR [ ] FECHA / /	Refª	SUSTITUYE A	Escala 1:2.000
		Dibujado	COMPLEMENTA A	Nº Plano 1



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR
— DILIGENCIA —
Aprobado provisionalmente por el de esta Corporación de fecha
Torremayor
EL SECRETARIO

VISTO EN C.U.E. 26 OCT. 1993

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD
1	4088501QD1048N0001AP	8275	6400	0.773
2	4088502QD1048N0001BP	27908	24700	0.885
3	4390302QD1049S0001YS	29347	25664	0.874
4	4390301QD1049S0001ES	18591	15810	0.850
TOTAL SUELO IND 2		84121	72574	0.863
		VALOR ADOPTADO PARA SUELO IND 2		0.773

24 FEB 2010

LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
- RETRANQUEO 5 m. A LINDEROS
- SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN NN.SS. VIGENTES

C&B CONSULTORES

Fecha: Septiembre 2.007

Firma
INGENIE S Y P.
Juan Mig
Colegiad

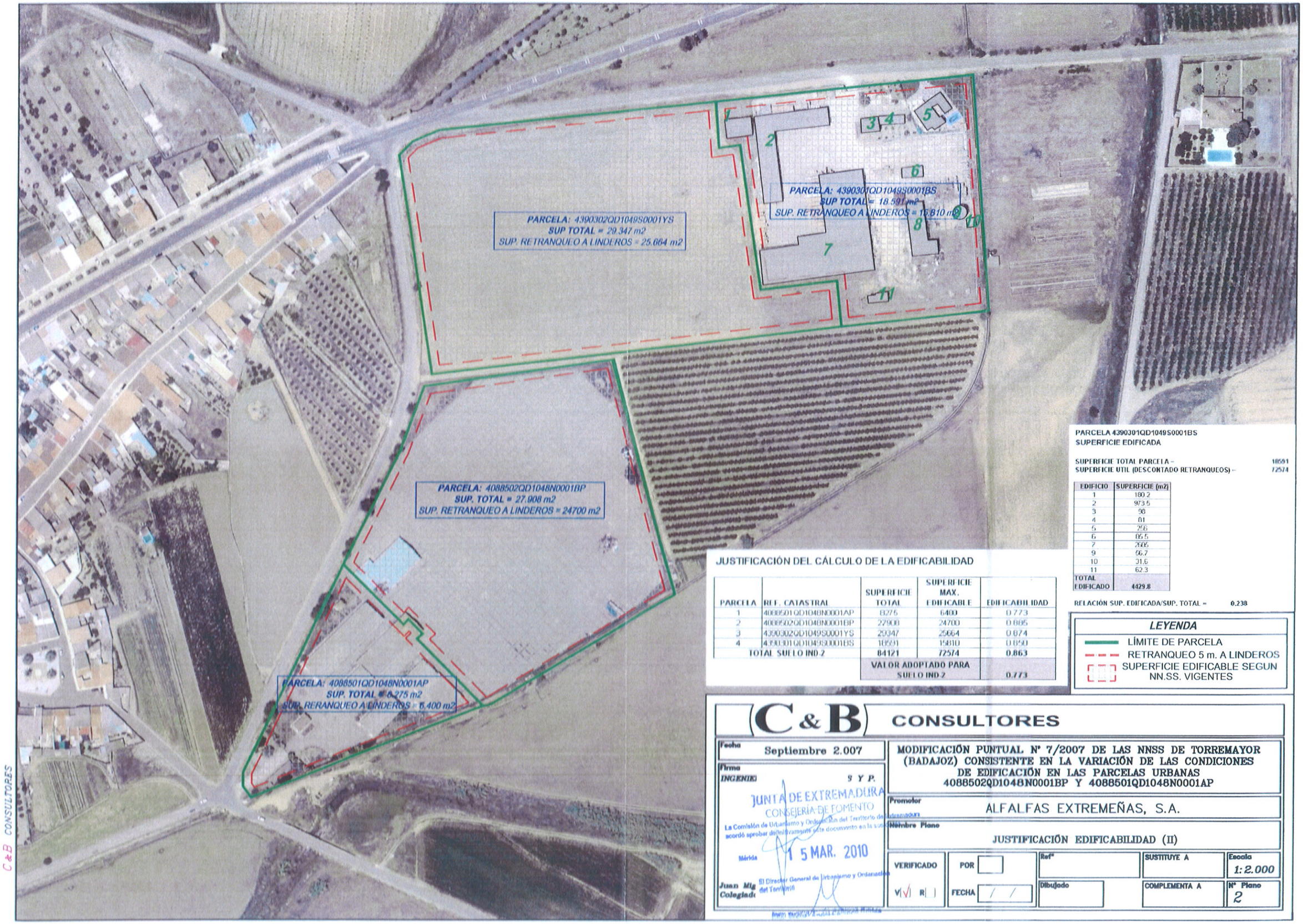
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7/2007 DE LAS NNSS DE TORREMAYOR (BADAJOZ) CONSISTENTE EN LA VARIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS URBANAS 4088502QD1048N0001BP Y 4088501QD1048N0001AP

Promotor: ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A.

Nombre Plano: JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD

VERIFICADO	POR	Ref.ª	SUSTITUYE A	Escala
V[√] R[ ]	FECHA / /	Dibujado	COMPLEMENTA A	Nº Plano 2

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE BADAJOZ
9 FEB. 2010 - 1928
VISADO



PARCELA 4390301QD1049S0001BS
SUPERFICIE EDIFICADA

SUPERFICIE TOTAL PARCELA = 18591
SUPERFICIE UTIL (DESCONTADO RETRANQUEOS) = 12574

EDIFICIO	SUPERFICIE (m2)
1	180.2
2	973.5
3	98
4	81
5	29.6
6	86.5
7	2906
9	99.7
10	31.6
11	62.3
TOTAL EDIFICADO	4429.8

RELACIÓN SUP. EDIFICADA/SUP. TOTAL = 0.238

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD
1	4088501QD1048N0001AP	6275	6400	0.773
2	4088502QD1048N0001BP	27908	24700	0.885
3	4390302QD1049S0001YS	29347	25664	0.874
4	4390301QD1049S0001BS	18591	15810	0.850
TOTAL SUELO IND 2		84121	72574	0.863
		VALOR ADOPTADO PARA SUELO IND 2		0.773

LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- RETRANQUEO 5 m. A LINDEROS
- SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN NN.SS. VIGENTES

C&B CONSULTORES

Fecha: Septiembre 2.007

Firma: INGENIERO S Y P.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Juan Mig
Colegiado

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7/2007 DE LAS NNSS DE TORREMAYOR (BADAJOZ) CONSISTENTE EN LA VARIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS URBANAS 4088502QD1048N0001BP Y 4088501QD1048N0001AP

Promotor: ALFALFAS EXTREMEÑAS, S.A.

Nombre Plano: JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD (II)

VERIFICADO V(√) R( ) POR FECHA / /

Ref.ª

Dibujado

SUSTITUYE A

COMPLEMENTA A

Escala: 1: 2.000

Nº Plano: 2

C&B CONSULTORES