MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EXCMO AYTO DE TORREMAYOR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 OCT 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ayuntamiento de Torremayor

Aprobación Inicial

AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (Badajoz) SECRETARÍA

Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor

Aprobación Provisional

(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)

AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (Badajoz) SECRETARÍA

Fecha: 10 de octubre de 2014

AUTOR: Mª AURORA RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ DE TREJO.
ARQUITECTO.

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Datos generales.

1.2. Antecedentes.

1.3. Finalidad.

1.4. Información urbanística.

1.5. Tratamiento de la parcela en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Normas Particulares.

1.6. Propuesta de Modificación.

1.7. Justificación de la procedencia de formulación de la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (BADAJOZ) SECRETARÍA
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (BADAJOZ) SECRETARÍA
Fecha: 10 de octubre de 2014

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EXCMO AYTO DE TORREMAYOR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR SECRETARÍA (Badajoz)
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR SECRETARÍA (Badajoz)
Fecha: 10 de octubre de 2014

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.1 DATOS GENERALES.

1.1.1 Peticionario.

El presente documento tiene por objeto el estudio de una Modificación Puntual de las Normas subsidiarias de Torremayor (Badajoz), a petición de Extremadura SANA S.L, con C.I.F B-06638225.

Actúa en su nombre y representación D. Pablo Cruz Blanco con domicilio fiscal en la C/ Castillo Puebla de Alcocer Nº 12, Portal 3- 3ºB 06006 de Badajoz.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Gallo Cordero

1.1.2 Encargo.

El encargo se realiza al Arquitecto Mª Aurora Rodríguez Fernández de Trejo, colegiado número 430528 del Colegio de Arquitectos de Extremadura con D.N.I 52.968.744-C

1.2 ANTECEDENTES.

En el año 2007 y puesto que Torremayor no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la ley 15/2001 (LSOTEX)se solicitó, a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del territorio de la Junta de Extremadura como órgano competente, una modificación puntual de las normas subsidiaria de planeamiento municipal en la **parcela nº 438 del polígono catastral nº 6** del término municipal de Torremayor, siendo resuelta definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura de 27 de marzo de 2008.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha:10 de octubre de 2014

La modificación solicitada consistía en la recalificación como suelo no urbanizable de tipo I "Especial protección" y de tipo III "Área periurbanas" a **suelo no urbanizable tipo V "Áreas de baja protección"**

1.3 FINALIDAD

La finalidad perseguida con esta solicitud de modificación de las NNSS es la de dar al municipio de Torremayor una mayor capacidad para generar empleo, riqueza y calidad de vida mediante la posibilidad de generar actividades de mayor capacidades productiva perfectamente factibles en una zona en donde el sector primario se encuentra en pleno crecimiento.

Para ello y debido a la demanda de sectores como la agroindustria en donde la infraestructura necesaria es grande, se solicita la posibilidad de aumentar el volumen edificable de 15.000 m3 (Condición urbanística actual) en suelos clasificados como Suelos no urbanizables Tipo V a 30.000 m3

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

1.4 INFORMACIÓN URBANISTICA.

1.4.1 LOCALIZACIÓN..

Las zonas objetos de esta solicitud de modificación de las NNSS son los SNU TIPO V ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN situadas en su mayoría al norte de la población de Torremayor, así también podemos encontrarnos algunas pequeñas zonas al oeste y sur del municipio.

1.4. TRATAMIENTO DE LA PARCELA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. NORMAS PARTICULARES

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 en el DOE el día 9 de diciembre de 1993.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

Los Suelos no urbanizables comprenden las siguientes categorías en función de su grado de protección de la siguiente manera:

- SNU TIPO I: ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
- SNU TIPO II: ÁREA DE PROTECCION ECOLOGICO AMBIENTAL.

- SNU TIPO III: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA.
- SNU TIPO IV: ZONAS DE PROTECCIÓN DE REGADIOS.
- SNU TIPO V: ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN.
- SNU TIPO VI: ÁREAS DE MÁXIMA TOLERANCIA.
- SNU TIPO VII: ÁRES DE PROTECCIÓN POR ACTUACIONES

Las áreas clasificadas como **Suelo no urbanizable Área de baja protección (Tipo V)** según las Normas subsidiarias del Ayto. de Torremayor, presentan en su capítulo 7 los siguiente características y condicionantes urbanísticos:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Paul Cordero

- **Art. VI. 61. Definición y delimitación.**

1. Esta categoría de SNU comprende la zona de cultivo de secano, y viñedo, quedando las zonas delimitadas en el pleno de usos del suelo no urbanizable (información) a escala 1:10000.
2. Estos suelos gozan de un cierto grado de protección en aras de su función productiva, y en especial a los que se refiere al arbolado existente. Si bien son susceptibles de recibir usos más variados, por cuanto la productividad no es tan alta como en el caso de los regadíos, ni las necesidades ambientales son de igual calibre que las precisadas en la áreas de sierra o periurbanas. No obstante, debe tenerse en cuenta la posibilidad de que parte de estas áreas se transformen algún día en regadío.
3. Aquéllas zonas de suelos de Tipo V que puedan transformarse en regadío, bien por iniciativa privada o por iniciativa pública pasarán a ser regidas por la normativa para Áreas de Protección Productiva por regadío (TIPO IV)

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014
Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

- **Art. VI.62.Usos permitidos**:

1. El uso prioritario de estos suelos será el cultivo, y el ganadero.
2. Si bien se recomienda la plantación de arbolado, preferiblemente frutales, en lindes y márgenes de caminos, arroyos, canales y desagües, solo se permitirá la repoblación forestal si se trata de especies distintas al eucaliptus.

3. Podrán autorizarse también los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados:
    a. Todos los recogidos en el Capítulo anterior para los suelos del Tipo IV.
    b. La construcción de industrias transformadoras y almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario, cuando éstos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.
4. Cualquier otro uso no recogido en el apartado anterior, o que de entre los recogidos no cumpla en el proyecto las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Art. VI.63. Condiciones de la edificación:**

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.1) del artículo anterior será de aplicación lo dispuesto para los citados usos en los suelos del Tipo IV.
2. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:

a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la viabilidad de domino público, preferentemente a carretera.

b) La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m2.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 20 % de la parcela.

d) El volumen máximo edificado será de 6.500 m3 en el caso de almacenes, y de 15.000 m3 en el caso de fábricas.

e) La altura máxima de la edificación será de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas.

f) La edificación se situará a no menos de 15 m (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos los linderos.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
SECRETARÍA
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
SECRETARÍA
Fecha:10 de octubre de 2014

g) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en más de metros.

h) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.

i) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación o los aparcamientos no podrá tener otro uso que el agrícola o la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucaliptos.

j) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno; en ningún caso se perjudicará la fisonomía ni se perturbarán las perspectivas paisajísticas del lugar.

k) En el caso de fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

l) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo ni el vertido directo a cauces.

3. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.
4. Para el caso de vivivienda e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Turismo
Fdo.: Miguel Angel Rubio Cordero

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación puntual de las NNSS del Ayto. de Torremayor que se propone y se solicita, consiste en la variación de la condición urbanística en cuanto:

- Al volumen máximo edificado y el límite máximo de edificabilidad a 0.2 m2/m2. Actualmente ese dato se cifra en los 15.000 m3 edificables en el caso de fábricas y se pretende su ampliación a un volumen máximo de 30.000 m3, dando lugar a

actividades industriales potencialmente receptivas en una zona en donde el sector agroindustrial se encuentra en pleno desarrollo.

- Adaptar la superficie mínima de la parcela a las normas que marcan la legislación vigente. Por lo tanto se pasaría de una superficie mínima de la parcela de 5.000 m2 a 15.000 m2.

Por lo tanto se conservarían todas las condiciones urbanística relativas a SNU TIPO V que marca el Capítulo 7 de la NNSS del ayto de Torremayor, a excepción del artículo VI. 63 Condiciones de la edificación; apartado 2. b) y d) que resultaría de la siguiente manera:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

b) La superficie mínima de la parcela será de **15.000 m2.**

d) El volumen máximo edificado será de 6.500 m3 en el caso de almacenes, y de **30.000 m3** en el caso de fábricas, siendo el límite máximo de edificabilidad de 0.2 m2/m2.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Como es por todos sabido, el sector agroindustrial, viene experimentando en los últimos años transformaciones y mejoras tecnológicas en sus procesos, enfocados a mejorar las características y calidades de éstos, repercutiendo positivamente en el levantamiento del sector.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014
Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

Teniendo en cuenta que la comercialización de la producción, viene haciéndose a través de intermediarios por no disponer los agricultores de las instalaciones adecuadas que les permitan la manipulación y comercialización de su producción, se construyó una central hortofrutícola cumpliéndose estos objetivos para los agricultores, demandando una ampliación para poder superar los objetivos comentados.

Debido a la capacidad productiva de la zona (Vegas bajas del río Guadiana) y a la necesidad generada por los agricultores para poder manipular y comercializar sus productos de la forma más competitiva se demanda la presencia de instalaciones

agroindustriales de mayor tamaño. De esta forma se aumentaría la producción considerablemente, al poder dar más entrada de productos, aumentando el rendimiento y se mejoraría la calidad de la fruta, y a su vez poder competir en mejores condiciones en un mercado cada vez más exigente.

La situación geográfica del municipio de Torremayor hace de esta población un lugar excepcional para que se asienten actividades generadoras de empleo y riqueza, ya que es una zona que:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

1. Tiene buenas vías de comunicación, tanto con el interior del municipio como de facilidad y acceso a las distintas vías de comunicación interurbana.
2. Posibilidad de implantar tipologías edificatorias de cierto volumen sin que compitan con las tipologías tradicionales existentes en las distintas zonas del núcleo.
3. Facilidad para poder crecer en caso de ser necesario. Efectivamente, las actividades vinculadas al uso industrial y en concreto al uso agroindustrial, por un lado tienen la necesidad de una superficie edificable suficiente para poder acoger las expectativas de la zona, y, por otro, disponer de superficie libre de parcela tanto para esparcimiento y recreo como para futuras ampliaciones de las edificaciones. Esta clasificación de suelos permite conseguir ambas cosas, pero sería necesario una mayor capacidad de volumen edificable.
4. Revalorizar en muchas ocasiones una zona del municipio que ambientalmente está bastante degradada y con pocas posibilidades de regenerarse por sí misma.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se hace necesario modificar las NNSS para poder abarcar instalaciones con actividad agroindustrial de mayor volumen en los terrenos afectados.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

No obstante como se expuso en la modificación resuelta favorablemente (aprobada en la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de marzo de 2008) comentada anteriormente en el apartado de antecedentes, la cual permitió construir una central hortofrutícola en esa categoría de suelo no urbanizable, y que pasaremos a comentar ya que afecta de igual manera a esta petición, dicha necesidad surge por el hecho de que las NNSS de Planeamiento Municipal

establecen una clasificación de Uso Industrial en función de los grados de intensidad de la actividad, superficie, nivel sonoro, horario, etc. De esta forma se marcan 4 grupos diferenciados por su actividad y compatibilidad con otros usos, especialmente el residencial. Dado el tamaño de las inversiones, una actividad agroindustrial está clasificada como Industrial de Grupo III que comprende la mediana y gran industria en general.

Dado que las características del suelo urbano destinado a uso industrial existente en el municipio no satisface las necesidades funcionales de las actividades que se pretenden generar, que indudablemente repercutiría negativamente en el municipio tanto desde el punto social como económico, es necesario ampliar la posibilidad de ubicar una actividad Industrial de Grupo III que comprende la mediana y gran industria en general, en un suelo no urbanizable Tipo V clasificado como área de baja protección.

Por todo ello entendemos justificada la necesidad de modificar el volumen máximo edificable para este tipo de terrenos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- **Fundamento de derecho.**

LEY 15/2001 y su modificación LEY 9/2010

Puesto que Torremayor no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del **art. 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.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

(art. 80.1 de 15/2001 de LSOTEX) 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. 80.2 de 15/2001 de LSOTEX) Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de

algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatoria precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar la posibilidades de acceso.

(art. 80.5 de 15/2001 de LSOTEX) La aprobación de los planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

Como se ha comentado con anterioridad la ampliación del volumen edificable para dos tipos de suelos no urbanizables tipo V permitiría la introducción de industrias de mayor tamaño repercutiendo positivamente en el municipio tanto desde el punto social como económico con lo cual las mejoras para el bienestar de la población resultan evidentes y se fundamentan en los principios y fines de actividad pública enunciados en el artículo 5 de la ley 15/2001, especialmente los puntos 1 a y 1 b.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

(art. 80.7 de 15/2001 de LSOTEX) La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la

ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de EXTREMADURA.

La utilización de los suelos objetos de esta solicitud de modificación para actividades industriales con un volumen edificable mayor al permitido por las NNSS, cumple con los principios rectores de la actividad urbanística así como tiene en cuenta los estándares mínimos de calidad urbana. No obstante a efecto de ordenación del territorio no se detecta afección sobre el plan territorial aprobado (art 54 de la ley de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura) tal como indica el informe técnico emitido por la Dirección General de Transporte, Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación a dicha modificación de las NNSS, fechado el 11 de noviembre de 2013.

(art. 4 de 15/2001 de LSOTEX) Fines de la actuación pública con relación al territorio. La modificación de las condiciones urbanística en cuanto al volumen edificable en un suelo clasificado como Suelo No Urbanizable tipo V "Área de baja protección" no ve alterado ninguno de los fines regulados por la administraciones públicas en relación con el territorio, viéndose reforzada bajo esta actuación los fines definidos en los apartados b, d, f y h del artículo 4 de la LSOTEX

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Miguel Ángel [illegible]ero

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREMAYOR

- El Punto 1. VI.23 de las NNSS hace referencia a los suelos clasificados como SNU TIPO V y dice textualmente "Podrán autorizarse otras actividades y CONSTRUCCIONES distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarlas en el medio rural"

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
SECRETARÍA
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 15 de octubre de 2014

- Las NNSS asignan a los SNU TIPO V un volumen de 15.000 m3 y evidentemente dicho volumen resulta insuficiente para industria de gran tamaño siendo esta una zona con un gran potencial agroindustrial, perfectamente está claro que es una actividad de interés social y que su ubicación queda perfectamente justificada.

- El punto 3. Del articulo I.3. de las NNSS dice textualmente "Si las circunstancia lo aconsejan podrán modificarse cualquier elemento de las normas urbanísticas siempre y cuando sea coherente con lo previsto en el art. 154, nums. 3 y 4 del R.P debiendo justificar expresamente tal coherencia.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURI
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Este sería nuestro caso.

- Justificación ambiental.

El conjunto del TM de Torremayor dedican su actividad a la agricultura de manera autónoma, por lo que la modificación en cuanto al volumen edificado en los SNU TIPO V no afecta en absoluto al conjunto de las terrenos del municipio, ni tiene especial repercusión sobre el entorno natural que le rodea, puesto que no serían necesario la tala de vegetación alguna, ni grandes movimientos de tierra que modifiquen la topografía actual de la zona, ni tampoco se producirán vertidos o residuos alguno.

Del mismo modo en un amplio radio de acción están destinadas igualmente a baldíos o cultivos agrícolas de variada especies, por lo que no constituyen hábitat alguno para la fauna de interés.

Respecto al paisaje, la construcción de industrias agroalimentarias no resta calidad ni singularidad al entorno ya que se trata de parcelas que actualmente están próximas al núcleo urbano así como de un terreno topográficamente llano, destinado a la agricultura y sin masas arbóreas algunas, por lo que la sustitución de estos valores naturales no supone alteraciones del paisaje existente.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
Fecha: 5 de agosto de 2014

- Justificación social.

Con la edificación de industrias de mayor volumen en SNU TIPO V con actividad agroindustrial repercutiría positivamente ya que se podría establecer una correcta trazabilidad de los productos desde su entrada hasta su salida mejorando la cadena de producción y así poder ofrecer un producto de gran calidad y que no incremente los costes de producción de las explotaciones agrícolas de la zona al racionalizar la recogida y transporte de las mismas. A su vez permite que la manipulación de la fruta se

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha: 10 de octubre de 2014

lleve a cabo en unas instalaciones adecuadas tanto en su localización como en unas condiciones técnico-sanitarias de gran rigurosidad.

Otra alternativa a la producción es tener la posibilidad de procesar productos hortofrutícolas para poder utilizar las instalaciones fuera de campaña de la fruta y así obtener un mayor rendimiento de las instalaciones a la vez que dar un servicio a los agricultores en otro tipo de cultivo, colaborando al mantenimiento del sector agroalimentario de la zona, fijando la población del entorno y evitando la despoblación del mismo hacia núcleos urbanos de mayor tamaño.

La generación de esta actividad en Torremayor supone una positiva inyección para la localidad ya que fijaría nuevos puestos de trabajo fijos y eventuales, así como trabajos indirectos principalmente en temporada

La contratación de mano de obra tanto cualificada como no cualificada por trabajadores residentes en Torremayor, mejoraría los problemas de desempleo que puedan existir en la zona, fomentará el cultivo de fruta (en pleno desarrollo), etc.

Por lo tanto la generación de actividad agroindustrial de mayor tamaño conlleva muchos beneficios para la zona:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Fomento del cultivo de la fruta en la zona.
- Elaboración de productos de mayor calidad.
- Tecnificación del sector.
- Eliminación de intermediarios en la venta de los productos.
- Posibilidad de obtener productos elaborados fuera de temporada y poder así entrar en un nuevo mercado.
- Mayor competitividad frente a un mercado en vías de expansión.
- Inversión integra realizada en el municipio de Torremayor, colaborando de forma directa al enriquecimiento de una localidad de unos 1000 habitantes.
- Aumento de puestos de trabajo tanto directos como indirecto en la localidad.

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
SECRETARÍA
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
Fecha:10 de octubre de 2014

- Creación de Cooperativas integrada únicamente por agricultores de la zona de las Vegas bajas del Guadiana, cubriendo en un 100% de su aprovisionamiento de materia prima.

En definitiva entendemos que impulsa el crecimiento social y económico del municipio de Torremayor, aspecto a tener en cuenta para los ciudadanos de esta localidad en los tiempos que corren.

Mérida a julio de 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Mª Aurora Rodríguez Fernández de Trejo

Colegiado nº 430528 del COADE

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Inicial
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (Badajoz) SECRETARÍA
Fecha: 5 de agosto de 2014

Ayuntamiento de Torremayor
Aprobación Provisional
(Sin modificaciones respecto al proyecto inicial)
AYUNTAMIENTO DE TORREMAYOR (Badajoz) SECRETARÍA
Fecha: 10 de octubre de 2014