



ACUERDO de 28 de julio de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremayor (M-015), para suprimir la limitación volumétrica para industrias y almacenes agrícolas que opera en el Suelo No Urbanizable Protegido "Áreas de Baja Protección - Tipo V" y en el Suelo No Urbanizable "Zona de Máxima Tolerancia - Tipo VI" (artículo VI.63.2.d). (2022AC0084)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 28 de julio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 01/03/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 15/03/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 25/05/2022.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico mediante resolución de 05/07/2022 de la Dirección Gral. de Sostenibilidad.

Constan en el expediente los informes favorables o de no afección de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (22/02/2022) y de la Dirección Gral. de Movilidad e Infraestructuras Viarias (29/04/2022).

II. Competencia.

Torremayor no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.



La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), le corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

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

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. Análisis.

La Dirección Gral. de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 05/07/2022, considerando que no es previsible que la modificación planteada vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El informe también indica que la modificación no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable sobre los mismos o sus valores ambientales.



No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

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

En cuanto al fondo, se trata de eliminar el límite en la regulación actual sobre el volumen de las edificaciones dedicadas al uso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura en el Suelo No Urbanizable tipo V "Áreas de Baja Protección" y tipo VI "Zonas de Máxima Tolerancia", quedando limitadas dichas construcciones por los parámetros de ocupación, edificabilidad y altura máxima.

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

V. Acuerdo.

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

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA**

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículos. 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos. 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 9 de agosto de 2022.

V.º B.º
Presidenta de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de
Extremadura
EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de julio de 2022, se modifica el artículo VI. 63. Condiciones de la edificación de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

- Artículo. VI.63. Condiciones de la edificación:

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) 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 registrarán las siguientes condiciones:
 - a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.
 - b) La superficie mínima de la parcela será de 15.000 m².
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.
 - d) El límite máximo de edificabilidad será de 0,2 m²/m².
 - e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas, y de 6,50 metros al nacimiento de las cubiertas en el caso de los almacenes.
 - 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.
 - g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja en el caso de las fábricas, destinada al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de esta vivienda computará a los efectos de la ocupación máxima permitida, y ateniéndose en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado para viviendas anejas a la explotación de los suelos del Tipo IV
 - h) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo así mismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en más de 3 metros.
 - i) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.



- j) 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 eucaliptus.
 - k) 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
 - l) 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.
 - m) 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 viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de los núcleos rurales del tipo cortijos.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

0º. Equipo redactor:

- Arquitecto director: GAUDEX, SLU, Gestión de Arquitectura y Urbanismo de Extremadura, Antonio Cabezas Gómez, Arquitecto colegiado n.º 16.544 del COADE.
- Técnico Colaborador: Pedro Pinilla Mateo, Arquitecto Técnico, Urbanista, Colegiado n.º 627 del COAATBA.

1º. Delimitación:

Situación delimitación y superficie: Los suelos TIPO V que delimitan las NNSS de Torremayor, con una extensión superficial de entorno a 210 hectáreas lo que representa aproximadamente el 10 % del término municipal, se localizan casi en su totalidad al norte del Canal de Montijo. En su mayoría son suelos de secano dedicados al cultivo de cereales de media o baja calidad agrícola y pastizales con presencia de encinas muy dispersas explotados con ganadería extensiva. Los terrenos más próximos al Canal de Montijo son ya de regadío con alternancia de cultivos anuales y frutales.

2º. Objeto: Modificación Puntual Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremayor para eliminar la Limitación Volumétrica Establecida para las Zonas SNU Tipo V, según el Artículo VI.63.2.d

3º. Parcelas afectas: Todos los terrenos del término municipal con denominación SNUP "Áreas de Baja Protección" TIPO V y SNU "Zonas de Máxima Tolerancia" Tipo VI.

4º. Aspectos ambientales de la modificación: -Por Resolución de 04/07/2022, de la Dirección General de Sostenibilidad por la que se considera que no es necesario el sometimiento de la presente modificación puntual de las NNSS, a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria además de indicar que no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000.

Como Medidas necesarias para la integración ambiental de la Modificación, se determinaron: Se adoptarán las medidas indicadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, por el Servicio de Regadíos, por el Servicio de Protección Ambiental, Red Natura 2000, por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural y por la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Tienen especial importancia las siguientes:

- Las aguas residuales procedentes de la actividad serán sometidas a un sistema depurador adecuado y con un dimensionado que permita evacuar y tratar adecuadamente el volumen de dichas aguas generadas.



- Cumplimiento de la legislación actual de residuos Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Se deberán cumplir las prescripciones de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.
- Para el control y seguimiento de las emisiones atmosféricas se atenderá a lo establecido en la Ley 34/2007, de calidad de aire y protección de la atmósfera.
- Se deberán mantener y respetar todas las infraestructuras y servidumbres de paso necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofes.
- Se deberán mantener el porcentaje de áreas verdes establecidas por la normativa sectorial.
- Se respetará la vegetación natural existente en las lindes y en los regatos o zonas de Dominio Público Hidráulico que puedan existir.

Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo 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.

5º. Características esenciales de la nueva ordenación.

En lo concerniente al Suelo No Urbanizable Protegido "Áreas de Baja Protección" Tipo V, la presente Modificación mantiene inalterados su definición, delimitación y usos permitidos que se regulan en los artículos VI. 61 y VI.62 y modifica el artículo VI.63, apartado 2.d) manteniendo igual coeficiente de edificabilidad y suprimiendo el volumen máximo de 6.500 m³ en el caso de almacenes y 30.000 m³ en el caso de fábricas.

6º. Modificación Articulado NNSS Montijo.

Modificación NNSS Artículo VI.63 :



ACTUAL VIGENTE	MODIFICADA
<p>Artículo VI.63. Condiciones de la edificación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) 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:<ol style="list-style-type: none">a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.b) La superficie mínima de la parcela será de 15.000 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 30.000 m³ en el caso de fábricas, manteniendo el límite máximo de edificabilidad de 0.2 m²/m².e) La altura máxima de la edificación...	<p>Artículo VI.63. Condiciones de la edificación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) 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:<ol style="list-style-type: none">a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.b) La superficie mínima de la parcela será de 15.000 m².c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.d) <u>El límite máximo de edificabilidad será de 0.2 m²/m².</u>e) La altura máxima de la edificación...

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 31/10/2022 y n.º BA/062/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para suprimir la limitación volumétrica para industrias y almacenes agrícolas que opera en el Suelo No Urbanizable Protegido "Áreas de Baja Protección - TIPO V" y en el Suelo No Urbanizable "Zona de Máxima Tolerancia - tipo VI" (artículo VI.63.2.d).

Municipio: Torremayor.

Aprobación definitiva: 28 de julio de 2022.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 31 de octubre de 2022.

• • •

