Exp: To 14/467.5 O-MP

19 AGO 2014
N. 0265

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE ÁMBITO MUNICIPAL DE EL TORNO

REUBICACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 6 CON ORDENACIÓN DETALLADA

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 26 NOV 2014 acordó aprobar INICIALMENTE este documento.
En el Tornero a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

DIL
sesión de 19 ENE 2015
acordó PROVISIONALMENTE
este
En el Tornero a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez G.

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

DOCUMENTO DE EVALUACIÓN INICIAL

30 ENE 2015

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN

- 3.1. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION INDUSTRIAL
- 3.2. CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN

4. DIAGNÓSTICO PREVIO DE LA ZONA. ASPECTOS ECONOMICOS, SOCIALES Y AMBIENTALES

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7. EFECTOS ESTRUCTURALES PREVISIBLES

- 7.1. EFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
- 7.2. EFECTOS SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA
- 7.3. EFECTOS SOBRE LAS NORMAS APLICABLES

8. ANEJOS: PLANOS DE ORDENACIÓN

1. ANTECEDENTES.

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la urgente necesidad que tiene el Ayuntamiento de El Torno y la Cooperativa San Lucas de **adaptar el PGM de El Torno** para permitir y facilitar la implantación, **previa reubicación del sector 6 e incluir unidad de actuación con ordenación detallada,** de las **nuevas instalaciones de la Sociedad Cooperativa Municipal San Lucas.**

Los terrenos donde se ubican el actual sector 6 y el sector 6 reformado corresponden a la finca "dehesa boyal", de propiedad municipal, concretamente al polígono 5, parcelas 248 y 525 (se adjunta nota simple). Se trata de la reubicación de 34.486,60 m^2 que en la nueva ubicación mejoran las condiciones requeridas por el ayuntamiento para la nueva Cooperativa.

Se pretende con esta modificación ajustar la normativa municipal a las condiciones edificatorias que requisan las nuevas instalaciones y que permitan el cambio de ubicación de las instalaciones agrícolas en la zona previamente consensuada entre cooperativa y Ayuntamiento, en tanto que en su actual ubicación, dentro del suelo urbano, y junto a la residencia de ancianos, a la entrada del pueblo, se han quedado obsoletas, sin posibilidad de ampliación, y en un lugar que en la época de cosecha de las cerezas supone un peligro para la circulación, taponan la vía principal del pueblo.

DEFINICIÓN DE LA COOPERATIVA, PERSONAL E INSTALACIONES

La S.C.L. San Lucas de El Torno se fundó en el año 1959, está inscrita en el Registro de Cooperativas, con el número 10-CC-238, está integrada en la Agrupación de Cooperativas Valle del Jerte S.C.L. y a su vez adscritas a la Organización de Productores de Frutas y Hortalizas de la Agrupación de Cooperativas Valle del Jerte, S.C.L. Actualmente cuenta con 400 socios activos.

Desde la fundación de la Cooperativa ésta viene desarrollando su actividad principal de comercialización de los productos que se relacionan a continuación:

PRODUCCION MEDIA.

Cerezas:	2.000.000 kg.
Aceitunas verdes:	300.000 kg.
Aceitunas almazara:	400.000 kg.
Castañas:	200.000 kg.
Higos:	31.000 kg.
Ciruelas:	14.000 kg.

Esta comercialización se alterna con la prestación de servicios y suministros necesarios para que puedan desarrollar las actividades agrícolas o ganaderas sus 400 socios activos actualmente, los cuales tienen inscrito en el registro de explotaciones interno de la Cooperativa un total aproximado de 706,304 Hectareas de cultivo.

La Cooperativa simplemente recepciona la fruta y canaliza su comercialización a través de la Agrupación de Cooperativas Valle del Jerte S.C.L.

La actividad de la Cooperativa se rige por las normas que marcan los estatutos, éstos fueron aprobados por la Asamblea, compuesta por todos los socios. Los socios están representados por un Consejo Rector compuesto por 9 miembros, que se encargan de tomar las decisiones necesarias para el funcionamiento de la Cooperativa, excepto las decisiones que según los estatutos deben ser tomadas obligatoriamente por la Asamblea.

La Cooperativa cuenta con un equipo humano suficientemente formado técnicamente para desarrollar la actividad de la Cooperativa de una manera muy profesional.

Personal asalariado fijo:

Ingeniera Técnica Agricola:	Ana Delia Madruga Martín.
Técnica en Empresariales:	Piedad Sánchez Sánchez (Administración).
Técnica en Empresariales:	Lourdes Muñoz García (Administración).
Jefe de Almacén:	Rafael Martín Sevillano.
Mozo de Almacén:	Nemesio Sánchez Serrano.

Para el desarrollo de las actividades de la Cooperativa se cuenta con dos almacenes, situados en la entrada del pueblo y separados por la carretera que atraviesa la localidad, así como un aula polivalente que se utiliza para hacer reuniones con los socios, acciones formativas...

Almacén 1.- Situado en la Avda. Doctor Aurelio Alonso 24. Es de forma rectangular consta de una sola planta de 571 m^2.

Es el almacén donde se recepciona toda la fruta y se canaliza su distribución a la Agrupación de Cooperativas donde es comercializada.

Consta de: Almacén, muelle de carga y descarga y zona de aseos.

La maquinaria fija con la que cuenta este almacén es una enmalladora, una báscula electrónica y equipos informáticos.

Almacén 2.- Situado en la Avda. Doctor Aurelio Alonso 71. Consta de 3 plantas y una entre planta, cada planta tiene aproximadamente 566 m^2., es de forma poligonal.

- En la planta sótano se encuentra la zona de molino, inactivo actualmente, así como el almacén de productos fitosanitarios y abonos.

- La planta baja está destinada a la venta a los socios de todos los suministros necesarios para desarrollar las actividades agrícolas.

- En la entreplanta se encuentran oficinas y aseos.

- En la planta primera se encuentra un almacén de envases y el aula de formación-asambleas, con sus respectivos aseos de caballero y señora.

La maquinaria que se utiliza indistintamente en los dos almacenes es una carretilla elevadora, para almacenar los productos y una carretilla manual.

Aula polivalente.- Situada en la Avda. Doctor Aurelio Alonso 6. Este local dispone de dos plantas. Cada una de ellas según catastro de 80 m^2.

La planta baja actualmente es una oficina del Banco Caixa Geral. La planta primera es un aula polivalente.

Es por ello que tras haber obtenido la descatalogación de la Consejería de Agricultura de los terrenos de la Dehesa en el polígono 7, parcela 248, en un total de 10.000 m^2, al pretender iniciar el proceso de tramitación de los oportunos permisos, se ha podido observar que los requisitos de la nueva edificación no encuentran acomodo en el PGM, por lo que se procede a redactar esta modificación puntual del PGM.

Este documento ha sido redactado por Julián Burgos Ibáñez, Arquitecto Director de la Oficina de Gestión Urbanística (OGUVAT.) y por Víctor F. Hernández Montes, Asesor Jurídico de la OGUVAT de la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte.

La presente Modificación Puntual del PGM de El Torno se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de El Torno.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo.

A su vez se han empleado los textos del vigente PGM de El Torno con aprobación definitiva de 30/06/2011 y publicación de fecha 14/12/2011.

ANTECEDENTES URBANISTICOS

Durante el periodo de redacción del PGM, los terrenos que ahora se pretenden destinar a sector de suelo urbanizable, se intentaron clasificar como urbanos desde el Ayuntamiento, dadas sus características, para el destino que ahora pretende esta modificación. Cuando se aprobó por la CUOTEX el PGM, estos terrenos finalmente fueron incluidos en el SNUC, inhábiles, por tanto, para el uso que el Ayuntamiento ha pretendido desde el principio de la tramitación.

Es por ello, que ahora se pretende esta modificación con el objeto de "desplazar" el sector 6, vecino de la zona que ahora se pretende reclasificar, para que ocupe los terrenos junto a los accesos reales, incluya el cementerio, incluya los corrales municipales, y permita la implantación de los nuevos usos agrícolas que precisa la cooperativa de la manera urbanísticamente más sencilla posible.

Tras reuniones en la Dirección General se nos indicó que la mejor opción pasa por **crear un nuevo sector que se corresponde con una nueva unidad de actuación con ordenación detallada.** Una ordenación detallada somera, que permita flexibilidad de ordenaciones industriales en los desarrollos futuros.

La superficie para el fin que se pretende, se encuentran en el polígono 7, parcela 248 y 525 del término municipal de El Torno, concretamente sobre suelo no urbanizable común, propiedad municipal. Los suelos enclavados en el sector 6, pasarán a suelo no urbanizable común.

Según el PGM:

Los terrenos sobre la que se solicita información se encuentra ubicada en una zona de Suelo No Urbanizable Común.

Art. 78.- Usos permitidos y usos autorizables

El presente Plan divide los usos a llevar a cabo en Suelo No Urbanizable en permitidos y autorizables.
Los usos permitidos y, por tanto, edificaciones e instalaciones a éstos vinculadas, serán los relacionados con la y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogas. No supondrán en ningún caso un cambio de uso del suelo ni de las características de explotaciones preexistentes.
La implantación de usos autorizables vendrá precedida por la Calificación Urbanística otorgada por la Junta de Extremadura, que implicará la posibilidad de realizar los actos precisos para materializar el aprovechamiento por ésta otorgado, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente.

Art. 103.- Suelo No Urbanizable Común

Integran este tipo de suelo los terrenos que deben ser preservados de todo proceso urbanizador pero que no reúnen las características que les hacen merecedores de un grado de protección.

30 ENE 2015

Art. 104.-Usos permitidos y autorizables en Suelo No Urbanizable Común

Los usos, tanto permitidos como autorizables en SNUC, así como las edificaciones a ellos vinculadas, serán todos los contemplados tanto para el Suelo No Urbanizable Protección Natural como para el Suelo No Urbanizable Protección Estructural, y, además, se incluyen como usos "autorizables" los siguientes:

1. **Vivienda unifamiliar aislada.**

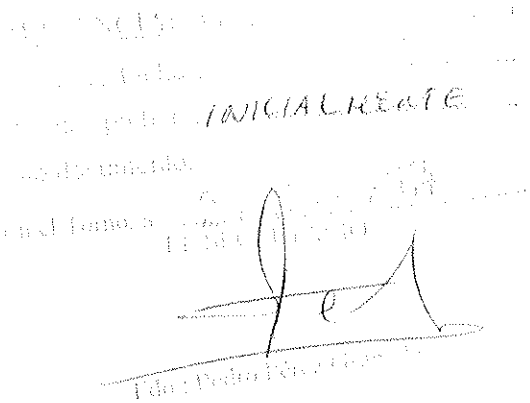
- *No podrá exceder una superficie construida de 250 m^2.*
- *La altura máxima de edificación será de 6,5 metros.*
- *Serán de 1 ó 2 plantas.*
- *Se prohíbe el régimen de propiedad horizontal.*
- *Se prohíbe el uso de tipologías urbanas, como el apartamento, así como los hastiales ciegos o cualquier otra solución arquitectónica generada en un entorno urbano y derivada de una estructura de propiedad ajena al ámbito rural.*
- *Los materiales a emplear serán ineludiblemente los tradicionales de la zona, prohibiéndose el empleo de carpinterías de colores brillantes y estridentes, los acabados no aptos para cara vista, cualquier material de cubierta que no sea la teja cerámica curva, así como, en paramentos exteriores, el mortero, el hormigón o cualquiera de sus prefabricados. Los colores de carpintería a utilizar serán los marrones y gama de ocres.*
- *Deberán contar con sistemas autónomos de tratamiento de aguas fecales.*
- *La documentación técnica que acompañe a la solicitud de licencia de obra deberá especificar con claridad los materiales empleados. La solicitud podrá denegarse aunque los materiales empleados no estén expresamente prohibidos por el párrafo anterior si se considera la propuesta insuficientemente integrada en el entorno.*
- *La distancia mínima a linderos y a ejes de caminos será de 5 y 15 metros respectivamente.*
- *La URAE se establece en 15.000 m^2.*
- *Serán de aplicación el decreto 113/2009, sobre condiciones de habitabilidad, o el vigente en su momento, así como el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura. Si se produjeran nuevas normativas oficiales que anularan, mejoraran o complementaran el documento indicado, se entenderá sustituido éste por aquellas, siempre que ni unas ni otras dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del PGM.*
-

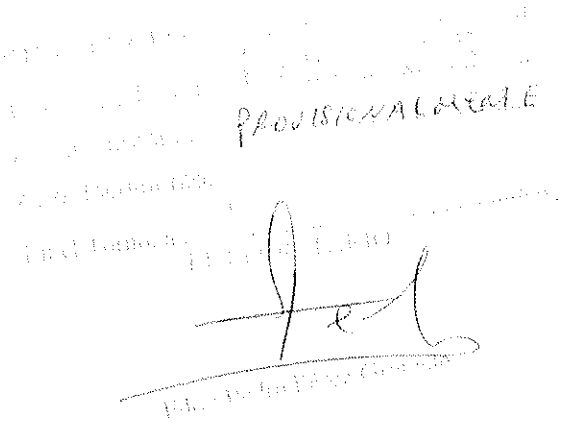
2. ***Construcciones vinculadas a instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica***

Se permitirán únicamente las construcciones necesarias para su funcionamiento y que puedan ser justificadas por el proyecto técnico necesario como indispensables en el cumplimiento de la normativa correspondiente. Las dimensiones máximas de la caseta estarán a lo establecido en el proyecto técnico debidamente justificado sin superar en ningún caso una altura de 4 m. La distancia mínima entre distintas explotaciones será de 600 metros.

Se estará a lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial vigente.

- Usos a los que se unen los permitidos en los demás tipos de suelos no urbanizables en el término.





2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del promotor previo acuerdo con el Ayuntamiento de El Torno de reclasificar y ordenar detalladamente unos terrenos como SUB que cuentan con los servicios municipales de manera inmediata , cerca de suelo urbano, y muy delimitados físicamente y prácticamente incluidos en la trama urbana existente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio dentro de la ordenanza industrial existente mediante la creación de un sector de suelo urbanizable coincidente con unidad de actuación con ordenación detallada e implantación de ordenanzas.

Para este fin **se reubica la superficie del sector 6 (34.486,60 m^2),** dentro de la misma parcela propiedad municipal, en unos terrenos más cercanos a la carretera de acceso al municipio, ajustando sus parámetros urbanísticos globales, y pasando los actuales terrenos ocupados por el sector 6 a Suelo no urbanizable común. No se ven alterados, por tanto, los coeficientes de suelo en el término municipal.

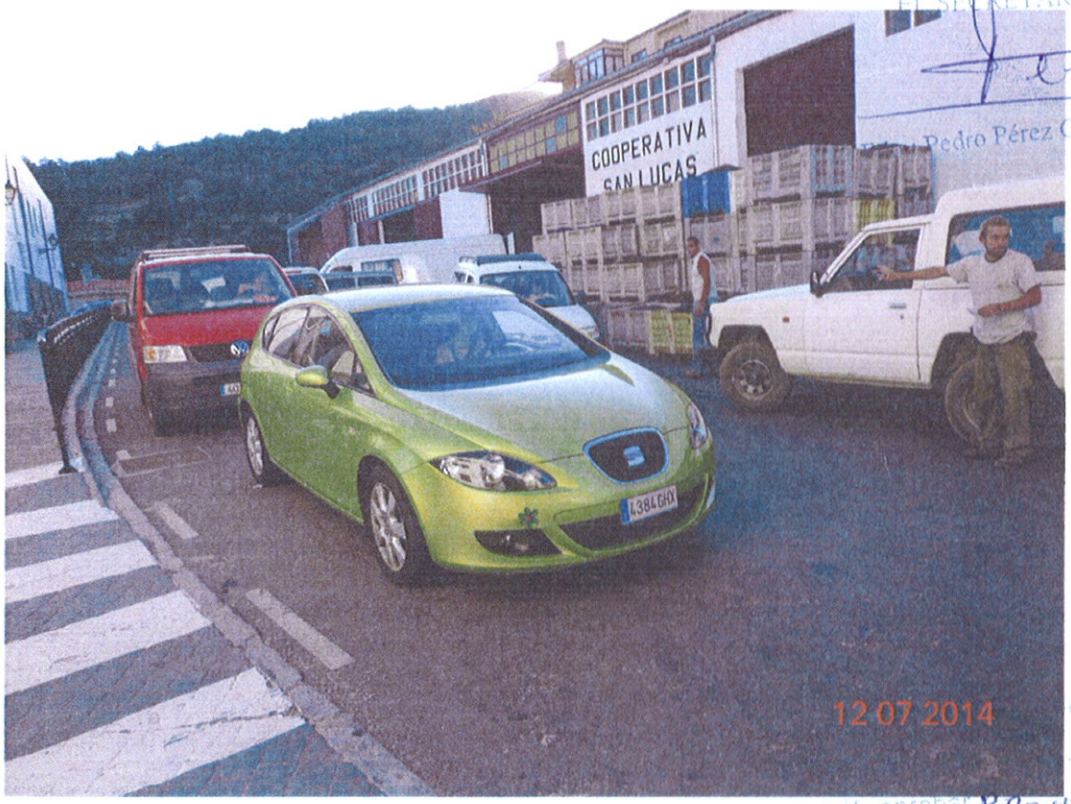
Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación encuentra justificación tanto desde la LSOTEX en su art 82.2 art. 81.2. : *Los planes de ordenación urbanística se revisarán en todo caso en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias por ellos mismos previstos a tal efecto.*

La realidad es que la actual ubicación de la Cooperativa dentro del pueblo, en el vial principal que lo articula, y enfrente de la residencia de ancianos, ofrece continuos problemas de tráfico, accidentes y el fluir del tráfico dentro del pueblo, por lo que es urgente y deseable su traslado hacia zonas más desahogadas y que permitan las actividades propias de la zona.

...cuerdo Pleno, en
sesión de 25 NOV 2014...
acuerdo aprobar INICIALMENTE...
el documento...
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

FOTOGRAFÍAS





...cuerdo Pleno, en
sesión de 9 ENE 2015...
acuerdo aprobar PROVISIONALMENTE...
el documento...
En el Torno, a ...
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

30 ENE 2015

...ento Pleno, en
... 26 NOV. 2014
... INICIALMENTE
este documento. 27 NOV 2014
En el ... anado



JUNTA DE EXTREMADURA
... Pleno, en
...NE. 2015
sesión de fecha ...
acordó aprobar PROVISIONALMENTE
este documento.
En el Torno, a ...NE. 2015
...nado



30 ENE 2015

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN.

3.1. Alcance del Documento

La presente modificación puntual implica la ordenación detallada de un ámbito de **34.486,60 m^2 clasificado como SUB con una unidad de actuación,** y el paso de esa misma cantidad de m^2 a SNUC, para que queden compensados los estándares municipales globales y la modificación no suponga alteración en ese sentido tal y como aparece reflejada en la documentación gráfica adjunta, en concreto se crean la unidad UA-I1 dentro del sector 6 de nueva creación a desarrollar mediante O.P.O. preferentemente.

3.2. Contenido de la Planificación.

La modificación contiene memoria justificativa, planos, anexo de homologación y fichas actuales y reformadas del sector y de las unidades de actuación propuestas. Por ello se define según LSOTEX la ordenación detallada a los efectos de cumplimiento de normativa según lo siguiente:

La ORDENACIÓN DETALLADA se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación en cuanto a usos, viarios, reservas etc., planteándose áreas con ordenación detallada a definida. Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

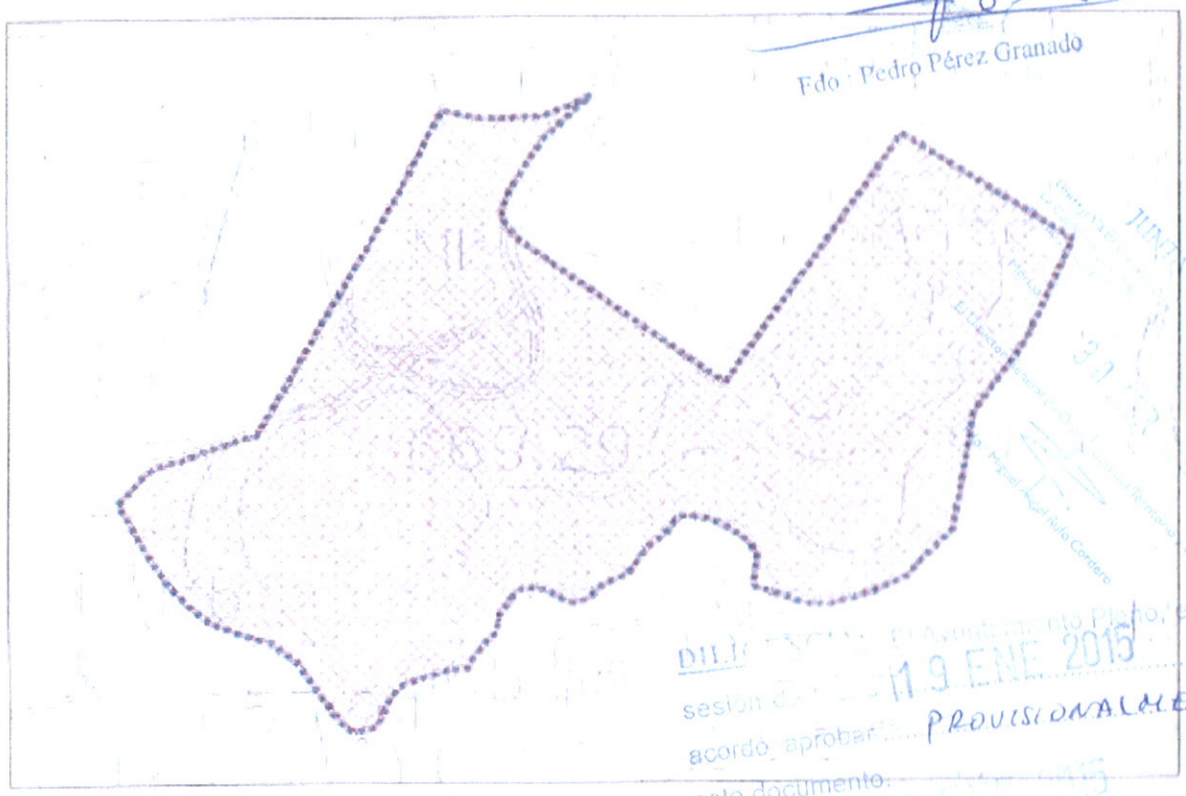
- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas industriales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales. Determinación y establecimiento de los viarios públicos principales que vertebran el sector y garantizan la correcta conexión con las alineaciones y rasantes propuestas por la trama viaria . Se consideran detallados todos los viarios establecidos en la ordenación propuesta.

- Las dotaciones públicas no estructurales, tanto suelo de uso dotacional como zonas verdes o espacios libres. Determinación y localización establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la ficha que asume las del PGM. Se consideran detalladas las reservas dotacionales definidas así como su localización y sus dimensiones conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta.
- La localización de las reservas de plazas de aparcamientos.
- La posible apertura de nuevos viarios en las manzanas resultantes de la ordenación establecida de viarios así como las reservas dotacionales restantes por definir.
- La posibilidad de que las plazas de aparcamiento de carácter privado se localicen anejas o no al viario (art.28.1.d.2 REPLANEX).

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 26 NOV 2014 acordó aprobar INICIALMENTE este documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo: Pedro Pérez Granado

FICHA DEL SECTOR ESTADO ACTUAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Nº6



JUNTA DE EXTREMADURA
DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 19 ENE 2015 acordó aprobar PROVISIONALMENTE este documento.
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo: Pedro Pérez Granado

CLASE DE SUELO_ Suelo Urbanizable

SUPERFICIE TOTAL	34.468,60 m2
APROVECHAMIENTO MÁXIMO	34.468,60 m2t
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 m2/m2

DOTACIONES	
ZONA VERDE MÍN. S/LSOTEX	3.448,70 m2
EQUIPAMIENTOS MIN. S/ LSOTEX	1.724,30 m2

OTROS	
APROVECH. DESTINADO VPO	
ENTREGA 10% APROVECH	3.448,70 m2t
APARCAMIENTOS PRIVADOS	345
APARCAMIENTOS PÚLICOS	173

USO GLOBAL_ Industrial
USOS COMPATIBLES_ Dotacional y terciario.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO_ Plan Parcial
ORDENANZA DE APLICACIÓN_ IA. Industria y almacenaje
EQ.Equipamiento
ZV.Zona Verde
ÁREA DE REPARTO_ El ámbito de la unidad constituye un a.r.
OBJETO DE LA GESTIÓN_ Definir una trama urbana mediante el consiguiente Plan Parcial de Ordenación
Generar una zona de uso global Industrial que favorezca la implantación de usos poco compatibles con la trama urbana del casco urbano
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes
SISTEMA DE ACTUACIÓN Gestión directa. Cooperación

JUNTA DE EXTREMADURA

19 ENE 2015

FICHA del SECTOR RESULTANTE

SECTOR URBANIZABLE Nº 6	
Superficie	**34.486,60 m^2**
APROVECHAMIENTO MÁXIMO **(E)**	**24.140,62 m^2**
APROVECHAMIENTO MEDIO **(E)**	**0.7 m^2/m^2**
DOTACIONES	
ZV **(D)**	**4.732,00 m^2**
Superficie Uso industrial (D)	**19.238,82 m^2**
Equipamiento Dotacional **(D)**	**2.652,62 m^2**
Ordenanza de aplicación: IA_INDUSTRIA Y ALMACENAJE EQ_ EQUIPAMIENTO ZV_ ZONA VERDE	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento **10 % (E)- 2.414,06 M2** Reserva de aparcamientos: 212 plazas públicas 30 plazas privadas	
USO GLOBAL: INDUSTRIAL **USOS COMPATIBLES**: DOTACIONAL Y TERCIARIO	
Sistema de Actuación recomendado: **O.P.O.**	
OBJETO DE LA GESTION: definir una trama urbana generando una trama industrial que favorezca la implantación de usos poco compatible socn la trama urbana en el casco urbano	
AREA DE REPARTO: el ámbito en sí supone un a.r.	
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES: se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes	

EXCMO. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 NOV 2014 acordó aprobar INICIALMENTE el presente documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

EXCMO. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 13 ENE 2015 acordó aprobar PROVISIONALMENTE el presente documento.
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

JUNTA DE EXTREMADURA

30 ENE 2015

EXCMO. Ayuntamiento Pleno, en
sesión de fecha 6 OCT 2014
acordó aprobar INICIALMENTE
este documento.
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

FICHA de la UNIDAD DE ACTUACIÓN RESULTANTE

FICHA de LA UNIDAD DE ACTUACION UA-I1	
PROPIEDAD MUNICIPAL	
Superficie	**34.486,60 m^2**
APROVECHAMIENTO MÁXIMO **(E)**	**24.140,62 m^2**
APROVECHAMIENTO MEDIO **(E)**	**0.7 m^2/m^2**
DOTACIONES: ORDENACION DETALLADA	
Superficie para viales (D)	**3.630,85 m^2**
ZV **(D)**	**4.732,00 m^2**
Superficie Uso industrial (D)	**19.238,82 m^2**
Equipamiento Dotacional **(D)**	**2.652,62 m^2**
Usos: IA_INDUSTRIA Y ALMACENAJE EQ_ EQUIPAMIENTO ZV_ ZONA VERDE	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento **10 % (E)- 2.414,06 M2** Reserva de aparcamientos: 212 plazas públicas 30 plazas privadas	
Sistema de Actuación recomendado: **o.p.o.**	

EXCMO. Ayuntamiento Pleno, en
sesión de fecha 15 ENE 2015
acordó aprobar PROVISIONALMENTE
este documento.
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

30 ENE 2015

INICIALMENTE

4.- DIAGNOSTICO PREVIO DE LA ZONA

ÁREA DE ESTUDIO

La zona de Estudio se ubica al noroeste de la provincia de Cáceres en la Comarca de Valle del Jerte en el término municipal de El Torno.

Se ordenará reflejando la ordenanza industrial existente en normativa en las zonas de suelo urbano industrial en el municipio, así como las ordenanzas municipales referentes a zonas verdes y usos dotacionales y equipamientos. En total se trata de una ordenación de suelo que afecta a 34.486,60 m^2 (que pasa de SNUC a SUB) y otros 34.486,60 m^2 (que pasa de SNUC a SUB).

La orografía del terreno es sensiblemente plana en la cota más alta y según nos acercamos al Este se va tornando en desniveles muy pronunciados de ladera, se trata de terrenos de baldío y monte bajo y muy erosionado por le trazado articulador de la antigua carretera, la existencia del cementerio y sus aparcamientos, y la zona de corrales municipales. Dentro de la parcela no existen edificaciones de carácter aislado que signifiquen obstáculo al desarrollo pretendido.

La presente modificación puntual implica la creación de un ámbito de SUB con ordenación detallada a modo de unidad de actuación con una superficie de 34.486,60 m^2 que en la Norma actual está clasificado como suelo no urbanizable común, aplicándose una ordenación detallada que permita de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización que desarrolle el ámbito. Es por ello que se plantea esta reordenación en la gestión del suelo para albergar, dentro de la legalidad urbanística, el desarrollo mediante fases de urbanización del ámbito (O.P.O.).

PROVISIONALMENTE

Acuerdo aprobar INICIALMENTE este documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

GRADO DE CONSOLIDACION

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes. Con objeto de que puedan apreciarse las características de dichas infraestructuras se aportan planos de información y reportaje fotográfico en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios quedando suficientemente justificada la capacidad de los terrenos.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las zonas adyacentes al sector que se proyecta están con fácil acceso mediante OPO a los servicios urbanísticos en su totalidad, lo que permite fijar un ámbito suficiente con unas infraestructuras realizadas o pendientes de ampliaciones para la consolidación necesaria.

Acuerdo aprobar PROVISIONALMENTE este documento.
En el Torno, a 30 ENE 2015
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado
JUNTA DE EXTREMADURA
30 ENE 2015

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Las zonas objeto del estudio NO se encuentran incluidas en la Red Natura 2000 (ZEPA y LIC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte"), ni en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura (RENPEX), ni en Humedales de la Convención RAMSAR (para Extremadura solo existen dos humedales con esta categoría: Embalse de Orellana y el complejo lagunar de la Albuera, ambos en Badajoz).

Cabe mencionar que las condiciones de la parcela en cuestión, son similares a toda la zona colindante, con monte bajo y accesos creados en varias zonas y un terreno por tanto suficientemente alterado.

Una vez revisada la bibliografía sobre la fauna de la región extremeña, se ha comprobado que no existen, en el área de afectación de las obras, zonas de reproducción de especies catalogadas como "En peligro de extinción" o bien "de interés especial", de acuerdo con la Ley 4/89, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y el Real Decreto 439/90 sobre Catalogación de especies.

30 ENE 2015

Acuerdo aprobar 26 NOV 2014 INICIALMENTE
este documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014.
EL SECRETARIO

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

La ubicación del nuevo suelo urbanizable cumple prácticamente los requisitos reflejados en el Art. 9.a) de la LSOTEX para suelo urbano en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana e incluso dentro ya del ámbito, así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad y telefonía, si bien **se tomarán los estándares de la LSOTEX para suelos urbanizables, adaptando los ya reflejados en la ficha del sector 6 original estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los arts. 13 y 14 de dicha Ley, para esta clase de suelo.**

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**articulo 78.3** de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en El Torno no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo fácilmente integrable en la trama urbana no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

Por otro lado queda justificado el **articulo 80.5 de la LSOTEX**, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos. De hecho, tal y como se representa en la documentación gráfica (fotografía y planos) se cuenta con todos los servicios urbanísticos (redes generales municipales) prácticamente a pie de parcela e incluso hay zonas dentro del ámbito que ya cuentan con tales servicios.

Acuerdo aprobar 19 ENE 2015 PROVISIONALMENTE
este documento.
En el Torno, a
EL SECRETARIO

30 ENE 2015

Queda también justificado el **Art.80.5.b)** ya que la nueva ordenación justifica expresa y concretamente que la mejora para el bienestar de la población radica en la nueva cooperativa de la que son socios muchos de los vecinos y de la que se dotará al municipio, que a su vez se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el art. 5 y de los estándares legales de calidad. La innovación planteada no asume ni regulariza ningún tipo ni situación o actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor.

Asimismo sirva la presente memoria para la justificación del **art. 82 de la LSOTEX** en el concepto, procedencia y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística:

La modificación mejora la posterior gestión y desarrollo de los espacios adyacentes, pues con su diseño, ordenación y dotación de infraestructuras, permite que las ordenaciones que en el futuro se realicen hagan uso de lo ya existente, dejándose los viales de conexión necesarios sin ningún tipo de alteración y situando la nueva zona verde en la zona más de ladera, protegiendo el entorno inmediato a las cotas más escarpadas junto a la carretera de acceso.

De acuerdo con lo indicado en la unidad de actuación resultante se cumplen los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo mediante fases de urbanización. La ordenación concreta mantiene las disposiciones contenidas en el PGM vigentes resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación estructural cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

20 NOV 2014 INICIALMENTE
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado
JUNTA DE EXTREMADURA
30 ENE 2015
PROVISIONALMENTE
30 ENE 2015

De este estudio realizado por el Ayuntamiento y el equipo redactor, que en todo momento se ha basado en las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares afectados, se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá unas nuevas dotaciones hoy inalcanzables ya que la propia Normativa no las permite puesto que no existen bolsas de suelo urbano o urbanizable a desarrollar de un tamaño accesible y con este tipo de industrias en la actividad urbanística y social .

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo dotacional en relación con el suelo urbano existente y ampliable se refiere.

DISEÑO DE LA RED VIARIA

La red viaria que se proyecta en el documento tramitado trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas de un posible crecimiento en espacios que actualmente no son susceptibles de urbanizar hacia el Norte hasta colmatar la zona rodeada por fuertes pendientes y zona de acceso al cementerio.

Con el objeto de asegurar la coherencia de los resultados de la actuación se ha incorporado al documento el viario detallado que se desarrollará posteriormente mediante fases de urbanización.

El vial principal existente entronca con el resto del pueblo, viniendo desde el centro de la zona urbana del núcleo de población y siguiendo posteriormente por terrenos no urbanos y consolidados a ambos lados del vial hacia la zona rústica presenta la conexión con el suelo urbano consolidado de la zona y desde este vial se apoya la ordenación y nace el vial transversal que termina en el vial longitudinal que articula de manera perpendicular consolidando el acceso hasta el cementerio, que actualmente se encuentra fuero de suelo urbano y por tanto, fuera de la red municipal de dotaciones.

La situación de los viales, que proceden de los proyectados en realidad, desde el trazado de la antigua carretera de acceso al Torno y que continúan con su mismo carácter urbano, mismas anchuras y uniéndose entre ellos, y a su vez su situación al borde de la zona, no dificulta la creación de futuros crecimientos urbanos y conexiones de este vial con futuros viales. Así mismo la consolidación del vial principal permitirá asumir el continuo tráfico hacia las fincas que pasan por él.

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece en sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Siendo, a efectos de ordenación detallada, las plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Edificabilidad: 24.140,62 m2t.

24.140,62 /200 = 121 plazas de carácter público (se proyectan 212 públicas).

PROVISIONALMENTE

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y a la adecuación de las manzanas resultantes para la implantación de la cooperativa nueva.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone. En especial se incorporan en el plano correspondiente la situación de las distintas redes con lo cual se justifica la disponibilidad para absorber la demanda resultante.

Para que pueda apreciarse con mayor claridad la situación de la periferia urbana del casco en la zona objeto de la actuación, así como su interrelación con los ejes fundamentales del territorio, se acompañan vistas aéreas del entorno afectado.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el art. 80.5 de la Ley 15/2001.

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en el sector producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

26 NOV 2014 INICIALMENTE
27 NOV 2014
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado
10 ENE 2015 PROVISIONALMENTE
En el Torno, a
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado
30 ENE 2015

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo.
- El carácter urbano de la situación de los terrenos facilitará la percepción de una trama urbana continua y articulada.
- La escasa iniciativa en el desarrollo del suelo no consolidado privado en el municipio imposibilita al Ayuntamiento la obtención de suelo dotacional e industrial para la nueva cooperativa, lo que ahora se facilita.
- Cabe señalar la dinamización del sector de la construcción local derivada de todo el proceso urbanizador y de la construcción de las viviendas que tendrán cabida en ese ámbito.
- Se consolida y moderniza el acceso al cementerio y corrales así como el vial de salida hacia numerosas fincas de varios propietarios.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo.

- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Se procede a fijar la forma de gestión por el sistema de ejecución por compensación y las condiciones de ejecución de las actividades de urbanización como consecuencia directa de la acción planificadora.
- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global del PGM.

A continuación de enumeran las diferentes acciones de la construcción y funcionamiento de los viales y las instalaciones que requieren y que puede tener alguna incidencia del medio, distinguiendo entre las fases de construcción, funcionamiento y clausura.

FASE DE CONSTRUCCIÓN

- Desbroce y acondicionamiento del terreno en zonas destinadas a infraestructuras e instalaciones auxiliares de las obras.
- Mejora de accesos existentes y creación de nuevo vial.
- Acondicionamiento de área para parque de maquinaria, área de almacenamiento/ acopio de materiales de construcción y residuos.
- Ocupación del suelo.
- Movimientos de tierra y excavaciones para las cimentaciones y zanjas.

- Actividad de maquinaria y trabajadores.
- Transportes de materiales y equipos.
- Eliminación de materiales sobrantes, residuos y restauración de daños.

FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Presencia del Vial ejecutado.
- Visitas y mantenimiento.

FASE DE CLAUSURA

- Retirada de los materiales.
- Abandono del emplazamiento.

CERTIFICO: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 26 NOV 2014 acordó aprobar INICIALMENTE este documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

CERTIFICO: El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 19 ENE 2015 acordó aprobar PROVISIONALMENTE este documento.
En el Torno, a 30 ENE 2015
EL SECRETARIO
Fdo.: Pedro Pérez Granado

30 ENE 2015

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno. De hecho, la modificación supone el cambio de tipo de suelo de una zona menos consolidada y por tanto, más deteriorada, como suelo urbanizable, liberando los actuales suelos urbanizables que pasan a suelo no urbanizable común.

Dado el carácter urbano prácticamente consolidado (se encuentra dando frente a dos viales pavimentados que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de trafico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano, cementerio, etc.. y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos ,supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían;

Además de la obviedad de la existencia de corrales y cementerio, además de la línea de alta tensión que lo cruza que ya de por sí modificó en su momento la orografía original y la creación de zonas de aparcamiento y expansión para recogida de los vecinos están situados sobre los terrenos junto a los que ahora se pretenden clasificar como urbanizables.

Como se puede observar en este documento, la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono, en tanto que es una zona que está junto al suelo urbano, con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

Así mismo esta zona no se corresponde con la definición que el propio PGM hace de las características del tipo de suelo donde se ubica, lo que hace insostenible la calificación como suelo no urbanizable común al no responder a las características que se otorgan a tal suelo.

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado ya que la naturaleza del actual suelo no urbanizable permitiría bajo determinadas condiciones actuaciones constructivas sobre el suelo objeto de esta modificación y la naturaleza urbana de los terrenos podría dar lugar a implantaciones ilegales de difícil solución.
Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos además de la base que justifica esta modificación: **La creación de la nueva cooperativa municipal.**

En el momento de evaluar el impacto se tiene en cuenta la visibilidad, la calidad del paisaje y la fragilidad del mismo. La fragilidad de un área se define como la aptitud del territorio para absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad paisajística y en la que van a influir de mayor a menor los siguientes factores.

INICIALMENTE
este documento.
En el Tomo, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Pedro Pérez Granado
PROVISIONALMENTE
30 ENE 2015

.-Densidad de la Vegetación: Baja, que aumenta el impacto, si bien como se ha descrito, el medio se encuentra bastante degradado en la actualidad.

.-Contraste de color entre el suelo y la vegetación: Un contraste no muy alto, ya que se trata de zonas de llanos junto a laderas más pronunciadas con vegetación baja junto a los árboles. De hecho la zona verde se sitúa en la zona de ladera para minimizar riesgos de vistas laterales desde la N-110, y la carretera de acceso a El Torno desde ella dejando el uso industrial en zonas más apartadas de las vistas desde lugares más alejados que pudieran significar un impacto mayor.

.-Altura de vegetación y estratificación de la misma: Vegetación baja, baldíos y canchales.

.- Contraste cromático de la vegetación: Medio.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están consolidados y abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.

Otros factores a tener en cuenta son la pendiente y la orientación del lugar. El incremento de la pendiente va unido al aumento de la fragilidad visual, y en cuanto a la orientación, una iluminación solar mayor sirve para destacar posibles contrastes.

La zona a modificar está situada sobre un terreno con una pendiente similar respecto a los niveles vecinos, es decir, una zona sensiblemente llana y rehundida respecto al resto del suelo urbano y cuya orientación no proporciona una iluminación solar grande, de modo que la fragilidad visual es pequeña al verse rodeado por cotas superiores, además de utilizar los bancales existentes que suavizan los cambios de cota entre esta parcela y la inmediata superior; este desnivel amortiguaría la construcción de nuevas edificaciones al quedar por debajo de las cotas más altas que lo circundan .

La calidad de un paisaje es de difícil determinación aisladamente y se hace en términos comparativos. La valoración se hará de forma subjetiva y global, ya que el paisaje se percibe como un todo y es difícil descomponerlo en partes. Para tratar la visibilidad de una zona de posibles construcciones se determina la zona llamada visualmente afectada debida a la misma, la cual nos da a conocer el ámbito de los posibles impactos visuales. Los factores a tener en cuenta para medir la visibilidad son: el alcance visual, la pérdida de nitidez con la distancia, la intrusión visual y la coloración de la construcción.

En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

En este caso el impacto que puede tener la cuenca visual no afecta de manera negativa sobre la valoración general del impacto, ya que la distancia critica de observación del alcance visual es grande.

DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCION.

Debido a las características de los trabajos a realizar y la composición del medio natural directamente afectado, no es de esperar ningún efecto negativo que sea mínimamente significativo sobre el medio ambiente, por una parte, el entorno se encuentra muy consolidado por edificaciones y además, al respetarse el aspecto del entorno (orografía del terreno, trazados de vías, relieve, y usos de suelo, etc.) no van a existir mayores problemas que los generados por pequeñas acciones de carácter complementario y técnico.

Movimientos de tierras y explanaciones.

Las excavaciones a llevar a cabo se reducen a las propias de la apertura de cimientos y conducciones de servicios (situados a pie de parcela), siendo estas de poca entidad, ya que no se producirán ni explanaciones ni ataluzados, ya que como se ha explicado no se prevén movimientos importantes en tanto que se respetan actuales niveles y rasantes.

Transportes de materiales.

No significarán degradación del medio en tanto que se realizarán por los actuales caminos, que por otra parte y como ya se ha explicado continuadamente a lo largo de las justificaciones anteriores, se encuentra consolidado con los servicios de las redes generales y conectado con las red de viarios municipal.

Desarbolado.

No se tiene previsto la tala de especie arbórea autóctona, lo existente son terrenos sin explotación y sin vegetación arborea.

Valoración de los efectos señalados.

Tal y como se ha expresado en los puntos anteriores, dadas las características de la actuación propuesta no se prevé que se ocasionen daños sobre el medio natural, siendo los efectos sobre el ecosistema mínimos o poco significativos.

26 NOV 2014
PROVISIONALMENTE
este documento.
En el Torno, a 27 NOV 2014
EL SECRETARIO
15 ENE 2015
PROVISIONALMENTE
30 ENE 2015

DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.

Posibles futuras edificaciones y entorno

Tanto por su ubicación como por su volumen e imagen, no se perturbarán ni la perspectiva ni los valores paisajísticos del lugar, dado que se trata de una actuación puntual de baja silueta.

La escasa entidad del deterioro que sufrirá el medio natural a causa de las futuras actuaciones y el actual estado del mismo anteriormente explicado hace que no sea necesario contemplar medidas correctoras concretas, a parte de las precauciones de carácter técnico y funcional antes mencionadas. No obstante, y a fin de conseguir una mayor integración y adaptación al medio circundante se utilizarán los materiales constructivos propios de la zona para el tipo de arquitectura que nos ocupa, tal como se ha indicado.

Infraestructura y servicios:

La dotación de los servicios necesarios no resultará impactante debido a que ya existen.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas y el impacto visual de la pequeña operación urbanística no será relevante en ningún caso.

26 NOV 2014 INICIALMENTE

19 ENE 2015 PROVISIONALMENTE

30 ENE 2015

INICIALMENTE

7. EFECTOS ESTRUCTURALES PREVISIBLES.

7.1. EFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE LAS VIAS PECUARIAS AFECTADAS

A.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

El objeto de este anejo es complementar la memoria justificativa en base al cumplimiento de la normativa aplicable a las vías pecuarias que se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios. Y en este anexo por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural.

A su vez se han empleado los planos recabados, información de afectados y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la documentación gráfica aportada por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural.

PREVIAMENTE

A.2. EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACION

Una vez recabada la información sobre la existencia de vías pecuarias dentro del perímetro ordenado se pudo observar lo siguiente:

1.- La zona **NO se encuentra cruzada o rodeada por ninguna vía pecuaria.**

Así mismo merece la pena resaltar que la presente modificación supone un cambio en la gestión y clasificación del suelo ordenado y en ningún caso supone modificaciones de las características de los viales afectados, lo que incluye los terrenos afectados por la existencia de vías pecuarias.

Así queda suficientemente justificado, la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN CON CARRETERA N110

La zona propuesta se encuentra a una cota muy por encima y alejada del trazado actual de la carretera N110, y los futuros trazados (en estudio) tampoco plantean su cercanía a los efectos de su informe sectorial.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

No se han recogido elementos en la zona que pudiesen formar parte del catálogo de bienes protegidos de El Torno.

26 NOV 2014 PROVISIONALMENTE
27 NOV 2014
EL SECRETARIO
Edo. Pedro Pérez Grijalvo
19 ENE 2015 PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO
Edo. Pedro Pérez Grijalvo
JUNTA DE EXTREMADURA
30 ENE 2015

7.2. Y 7.3 EFECTOS SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA Y EFECTOS SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.

El Torno cuenta con PGM y esta modificación encaja con las necesidades del municipio en lo que a tramitación de este documento se refiere. No causa, por tanto efecto sobre ordenanzas o planificación alguna, y es más, la ordenación concreta mantiene las disposiciones contenidas en la ficha del sector 6 según el PGM adecuándolas a la LSOTEX y las preexistencias quedan incluidas en el diseño nuevo, resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación detallada cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

INICIAL

27 NOV 2014

ORDENANZAS

Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a suelo urbano. Y que ya venían recogidas en la ficha del sector 6 a todos los efectos. No se modifica ni se añaden ordenanzas.

Será de aplicación la ordenanza industrial siguiente recogida del PGM:

PROVISIONAL

27 ENE 2015

Art. 131.-Parámetros vinculantes de la ordenanza "Industria y Almacenaje" (IA)

Parcela edificable	Toda la que tenga la condición de *solar* según LSOTEX		
Condiciones de parcelación	Superficie mínima	250 m2	
	Frente mínimo	10 m	
	Fondo mínimo	15 m	
Ocupación máxima	80 %		
Edificabilidad	Según artículos 74 y 75 (1,60m2t/m2s)		
Altura máxima de edificación	9 m		
Plantas Bajo Rasante	Permitidas		
Configuración de cubierta	Libre		
Retranqueos	A vial	Obligatorio, > o igual a 3 m	
	A Zona Verde	Obligatorio y > ó igual a 2 m	
	A linderos laterales	Opcional y > ó igual a 3 m	
	A lindero posterior	Opcional y > ó igual a 3 m	
Otras condiciones	- Sólo podrá construirse una nave por parcela quedando prohibido el régimen de propiedad horizontal sobre el suelo - Deberá facilitarse, en el espacio libre de parcela, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos		
Usos pormenorizados permitidos	Residencial Unifamiliar	Permitido en concepto de guardia y custodia	
	Comercial	Cat. 1, 2, 3, 4, 5 y 6	Permitidas en edificio exclusivo
	Oficinas	Cat. 1 y 2	Permitidas como uso subsidiario del uso principal industrial dentro del mismo edificio

- Se permite el Uso Global *Industrial* en todas sus categorías; se estará a la legislación especifica para cada uso pormenorizado y sus categorías y en especial a lo especificado en el RAMINP.
- Se permite el Uso Global *Dotacional* en todas sus categorías
- Todos los usos y categorías no especificados estarán prohibidos.

En Cabezuela del Valle, a 19 de Agosto de 2014

EL ARQUITECTO

Julián Burgos Ibáñez