0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Memoria de las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, Provincia de Cáceres, cuya redacción fue abordada por el Ayuntamiento en 1998.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 97.1 del vigente Reglamento de Planeamiento y se complementa con el resto de documentación que integra las Normas Subsidiarias.

El trabajo ha sido realizado por el equipo dirigido por la arquitecto Mª Ángeles Vega González, elaborándose el documento de aprobación inicial durante los meses de julio, agosto y septiembre de 1998.

El equipo está formado por las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

José Francisco Sánchez Fuentes, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El planeamiento anteriormente vigente en Torre de Santa Maria consistía en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres el 9 de marzo de 1988. Si bien este instrumento ha resultado globalmente válido para encauzar el desarrollo del municipio en los últimos años, presenta determinadas carencias que aconsejan su reconsideración global.

En concreto, ha resultado problemática la exclusión de la delimitación de suelo urbano de algunos conjuntos edificados y de suelos que reúnen los requisitos del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento para ser considerados urbanos. Del mismo modo, la insuficiente definición de alineaciones y de condiciones de edificación, la ausencia de normativas de uso y de regulación del Suelo No Urbanizable, así como la insuficiencia del PDSU como instrumento para la ampliación del Suelo Urbano sobre suelos ahora vacantes, ha impedido el desarrollo racional de algunas actuaciones.

En otro orden de cosas, se plantea la necesidad de recoger en el planeamiento urbanístico una más completa definición del modelo territorial que se pretende para el municipio, introduciendo determinadas propuestas a la luz de los nuevos criterios y necesidades que han ido surgiendo en los últimos años.

Todas estas circunstancias determinan la conveniencia y oportunidad de la formulación de unas Normas Subsidiarias Municipales, instrumento que más se ajusta tanto a las dimensiones y problemas del municipio como a la capacidad de gestión y control de su Ayuntamiento.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

La definición legal que para las Normas Subsidiarias determina el artículo 91 del vigente Reglamento de Planeamiento, incluye una diferenciación entre dos tipos de Normas Subsidiarias en función de la clasificación del suelo que establezcan. En el caso que nos ocupa, interesan las Normas que clasifican en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable (tipo b.), pues la dimensión y características de las áreas de nuevo desarrollo que se plantean (Polígono industrial junto a la C-520), hacen necesaria la redacción

de Planes Parciales que las ordenen y que establezcan las cesiones al Ayuntamiento tanto de los suelos para dotaciones y espacios libres como de aprovechamiento.

1.3 TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Habiendo adquirido los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias suficiente grado de desarrollo como para formular los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento, y conforme al artículo 125, por remisión del 151, del Reglamento de Planeamiento, se sometió a exposición pública el estado de los trabajos, con el resumen de las determinaciones fundamentales que habrían de desarrollarse en posteriores fases de tramitación.

Así, durante el plazo de 30 dias a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el DOE, puedieron formularse sugerencias y alternativas de planeamiento por Corporaciones, Asociaciones y Particulares.

Transcurrido el plazo de información pública, se recabaron cuatro escritos de sugerencias. Todos ellos no planteaban sino pequños ajustes de delimitación de suelo urbano en situaciones de borde. Estudiadas las propuestas conjuntamente entre el equipo redactor y los responsables municipales, se acordó la acepatación de las cuatro, habiéndose introducido ya en el documento de aprobación inicial.

Así mismo, durante el periodo de exposición se celebró una reunión entre el equipo redactor y los propietarios de terrenos incluidos en las unidades de actuación UA-1 y UA-2, con el fin de explicarles las razones, objetivos y mecanismo de las actuaciones pretendidas.

1.4 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO.

El titulo introductorio (1. INTRODUCCIÓN) del presente Documento Previo, contiene la descripción de su carácter, finalidad y contenido, junto con los antecedentes que determinan la justificación de la oportunidad y conveniencia de la formulación del nuevo planeamiento.

Tras un primer análisis sobre la realidad municipal y sobre el planeamiento vigente, se establecen los objetivos sectoriales perseguidos, junto con los criterios desde los que se formulan sus determinaciones y propuestas. Integran estos contenidos el título 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La propuesta concreta de planeamiento que se plantea, es descrita conjuntamente en los títulos 3 y 4 de esta memoria y en los planos de ordenación que integran las presentes Normas Subsidiarias.

Así mismo, los planos de ordenación recogen gráficamente la ordenación propuesta, la delimitación de las diferentes clases y calificaciones de suelo, de las diferentes áreas de gestión, etc.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

2.1 OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

El objetivo genérico de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, definible como la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se desdobla en una triple dirección persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar sus cualidades, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Subsidiarias son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos objetivos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de otros más concretos, como conclusión del diagnóstico efectuado, que se recogen a continuación de manera sintética.

2.1.1 EL TERRITORIO DEL TERMINO MUNICIPAL.

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, las Normas Subsidiarias persiguen los siguientes objetivos:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.

- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.

- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.

- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

- Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.

- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

2.1.2 EL CASCO TRADICIONAL DEL NÚCLEO.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

En orden a conseguir este objetivo, las Normas han de cubrir los siguientes objetivos:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.

- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.

- Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.

- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.

- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.

- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

2.1.3 SUELOS DE NUEVO DESARROLLO.

Las zonas de ampliación del suelo urbano, así como los sectores de suelo apto para urbanizar, se señalarán siguiendo los siguientes criterios:

- Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.

- En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas, pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.

- Generar una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución, con la suficiente holgura como para no introducir componentes especulativas en el mercado del suelo del municipio.

Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:

- Establecer los espacios libres, equipamiento y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.

- Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.

- Establecer unas condiciones particulares de aprovechamiento y edificación que configuren una oferta tipológica diversificada, capaz de admitir tanto la potencial demanda residencial de primera y segunda vivienda unifamiliar de baja densidad, como las tipologías más compactas y con mayor yuxtaposición de usos compatibles con el residencial.

2.1.4 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Las Normas Subsidiarias preverán las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las necesidades dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, etc.

De igual forma, establecen las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de completamiento de las redes de abastecimiento, saneamiento, etc.

También se establecen las oportunas calificaciones de zona verde para cubrir las necesidades de la población en materia de parques, áreas ajardinadas y espacios libres públicos.

2.1.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Las Normas Urbanísticas establecerán las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieran, en virtud de sus características o interés.

- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

- Se determinarán las condiciones bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos que no reúnan valores que les hagan merecedores de especial protección.

- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

- Se establecerán las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merece, así como el histórico-artístico y arqueológico.

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE SANTA MARÍA

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1 ESTRUCTURA GENERAL.

3.1.1 LA DEFINICIÓN DEL MODELO.

Las características de Torre de Santa Maria en cuanto a sus expectativas urbanísticas, con una dinámica poblacional estabilizada y un modelo de ocupación del territorio muy concentrado entorno a su casco y al núcleo de servicios espontáneamente surgido entorno al cruce de la C-520, motivan el que no exista una gran variedad de alternativas de desarrollo posibles o viables.

Así pues, el modelo de ocupación que plantean estas Normas Subsidiarias, consolida el existente, basado en un crecimiento entorno al núcleo tradicional, con pequeños ajustes de borde en la totalidad de su perimetro y un ensanche de mayor entidad en su parte norte, hasta la carretera de Montánchez.

Dentro de esta pequeña expansión del núcleo hacia el norte, cabe destacar ensanche residencial hasta la Carretera Trujillo-Montánchez, así como la pequeña zona de naves al otro lado de esta, incorporando algunas instalaciones existentes en la carretera de Valdefuentes.

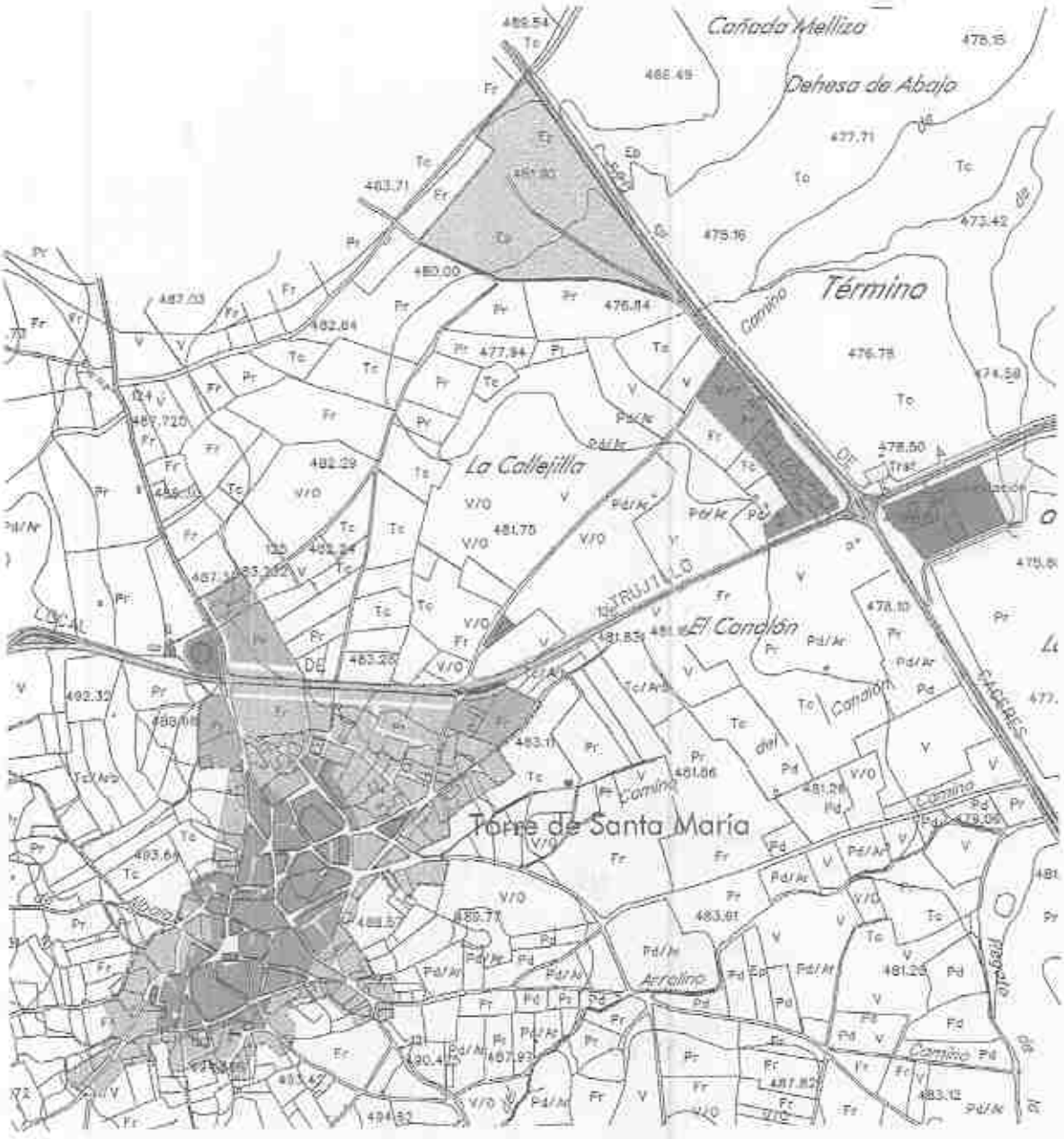
En segundo lugar, se recogen como suelo urbano las instalaciones y edificaciones existentes entorno al cruce de la carretera C-520, si bien se vinculan a usos de servicios y hostelería, en consonancia con el carácter de las instalaciones existentes, restringiendo el uso residencial.

Por último, las Normas plantean la clasificación como Suelo Apto para Urbanizar para uso industrial de una bolsa de unas 7,5 Has. de suelo municipal situadas al norte del término, en la margen derecha de la C-520. Se pretende con ello generar una oferta de suelo público con gran atractivo para instalaciones de naturaleza productiva y/o de almacenaje, con una situación estratégica respecto a este importante eje de comunicaciones de la Provincia de Cáceres.

El entramado viario formado por las dos carreteras del término, la C-520 Cáceres-Miajadas, y la Trujillo-Montánchez, resulta suficiente como armazón estructural para este sistema de asentamientos. No obstante, seria conveniente reforzarlo a nivel local con el acondicionamiento del Antiguo

Camino de Benquerencia como elemento de estructura que ligara el polígono industrial con el núcleo, o con la adecuación del Camino del Cementerio y su prolongación hasta la C-520, como conexión alternativa con el núcleo de servicios del cruce. Ambas actuaciones servirán para descargar la presión que sobre las carreteras puede generar un sistema de asentamientos relativamente disperso, como el que aquí se plantea.

El siguiente esquema expresa graficamente el sistema estructural descrito.



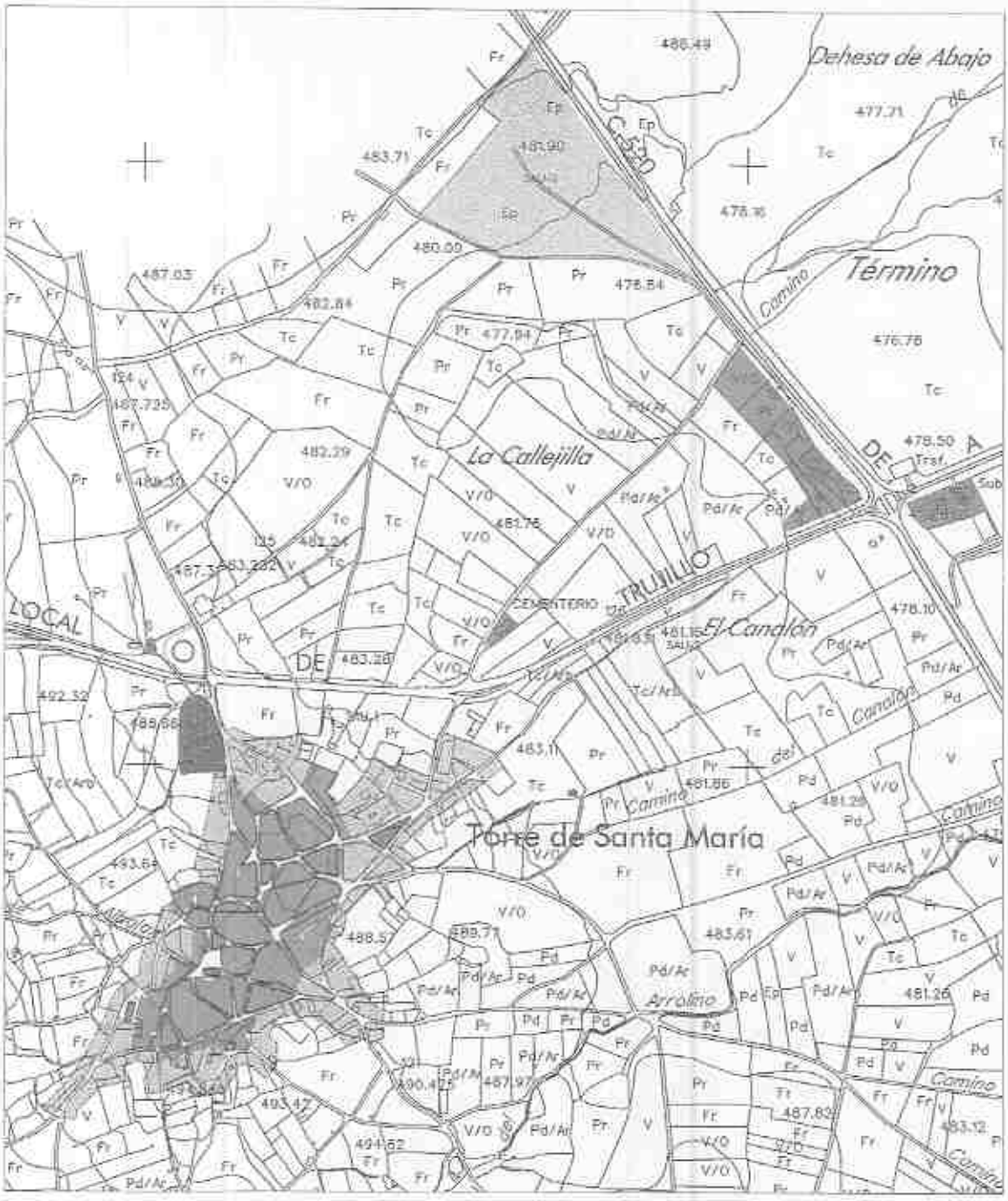
3.1.2 OTRAS ALTERNATIVAS.

Sentadas las anteriores premisas, la única alternativa a evaluar sobre este modelo pasaría por la consideración de los efectos de una demanda de suelo exógena, de naturaleza residencial unifamiliar, derivada del potencial atractivo turístico de la comarca de Montánchez y del valor de posición de Torre de Santa María con respecto a Cáceres capital y a los principales ejes de comunicaciones de la provincia.

Para responder a esta hipótesis, dentro de los estudios previos realizados se barajó la posibilidad de incorporar un sector de suelo urbanizable en la franja de suelos situada entre el casco y el núcleo del cruce, intentando dar continuidad estructural al conjunto. Se trataba de un SAU de 9,7 Has., con capacidad para 78 viviendas unifamiliares (parcela media de 750 m2) y una edificabilidad total de 15.546 m2. Su situación respecto a la conducción de abastecimiento que va del casco a la piscina municipal, así como el recorrido del emisario de aguas residuales que también discurre por la zona hacia el vertido en el arroyo, parecían no plantear problemas de infraestructuras.

No obstante, esta alternativa fue desechada por basarse en unas hipótesis con insuficiente base real, por resultar dudosa su viabilidad económica, por plantear un consumo de suelo excesivo para el escaso beneficio real que aportaría desde la óptica del interés público, y por resultar un modelo opuesto al que se considera óptimo para este núcleo, basado más en un patrón tradicional de crecimiento y de integración en el paisaje rural circundante.

El siguiente esquema describe gráficamente este modelo alternativo desechado.


Dehesa de Abajo
Término
La Callejilla
El Canalón
Torre de Santa María
TRUJILLO
LOCAL
DE
CEMENTERIO
Camino
Arrollino

3.2 EL NÚCLEO CENTRAL.

3.2.1 LOS LÍMITES DEL CASCO.

El PDSU vigente en el municipio, plantea una delimitación excesivamente restringida que deja fuera del perimetro áreas que cuentan con edificación consolidada, así como con cierto grado de dotación de infraestructuras. La propuesta de las Normas Subsidiarias, tras un estudio de las situaciones de borde, incorpora a la delimitación de Suelo Urbano la totalidad de aquellos suelos que cuentan con los requisitos para ser considerados urbanos conforme al artículo 21 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Así pues, se incorporan a la delimitación los siguientes suelos:

A. Los situados a lo largo del Camino de Montánchez, hasta la bifurcación del Camino del Biche y del Robledo, lugar donde termina la edificación consolidada y donde se sitúa el extremo de los ramales de las redes de saneamiento y abastecimiento que dan servicio a esta zona.

B. Los suelos que rematan los bordes del casco en su parte suroeste, uniendo el camino de Montánchez con las viviendas sociales de reciente construcción y, en último término, con la Calle de Belén. Si bien en esta zona la dotación infraestructural no es completa, resulta fácilmente completable de manera ligada a las posibles edificaciones que pudieran demandarse en la zona.

C. La totalidad de los suelos situados en la margen occidental de la Calle de la Constitución.

D. Diversas bolsas de suelo situadas al sur del núcleo, a lo largo de las calles Garrias, Pocito (hasta el pozo salado), San Mateo y Travesía de San Mateo, paraje de La Rolino, Calle de Genaro García y Calle de la Fuente. Se trata de suelos excluidos incomprensiblemente de la antigua delimitación, que no sólo poseen caracteristicas netamente urbanas sino que, en algunos casos, están consolidados por la edificación.

E. En el remate oriental del casco, la delimitación vigente resulta algo más ajustada a la realidad de la zona, si bien también es preciso incorporar algunas correcciones, incorporando al suelo urbano la totalidad de la margen derecha de la Calle Hernán Cortés, así como el último tramo del Camino de Salvatierra.

F. Con carácter de ensanche, más que de ajuste puntual, se incorporan al suelo urbano los terrenos incluidos en la gran bolsa de suelo que resta entre el casco consolidado y la Carretera de Montánchez. Su carácter y entidad merece la descripción más pormenorizada que se detalla en el epígrafe siguiente.

G. Por último, como consecuencia de las sugerencias presentadas durante el período de exposición pública del documento previo, se han incorporado también al suelo urbano los siguientes terrenos:

1. Parcelas 1, 2, 3 y 4 del Polígono 5 del Catastro de Rústica, con algunas parcelas adyacentes..
2. Parcelas situadas en los números 8 y 10 de la c/ Zurbarán.
3. Totalidad de la parcela 174 del Polígono 6 del Catastro de Rústica. En el documento previo tan sólo quedaba en suelo urbano una parte de la parcela.
4. Totalidad de la parcela 65 del Polígono 6 del Catastro de Rústica. También en este caso en el documento previo tan sólo quedaba en suelo urbano una parte de la parcela.

3.2.2 EL ENSANCHE NORTE.

La bolsa de suelo situada al norte del núcleo, entre la Calle Nueva, la Calle de la Constitución y la Carretera de Montánchez, resulta el espacio idóneo para absorber el crecimiento urbanístico que pueda experimentar Torre de Santa María. En efecto, a su privilegiada situación en el acceso al núcleo hay que añadir unas idóneas características topográficas, de composición de suelo, de nivel freático, etc. De hecho, este cúmulo de condiciones favorables ha determinado que la zona haya sido objeto ya de algunas ocupaciones excediendo la delimitación de suelo urbano anterior.

Recientemente, han sido dotadas de servicios de alcantarillado y abastecimiento la prolongación de las calles Travesía de San Miguel y la perpendicular a esta que nace de la Calle Nueva, iniciándose la transformación urbanística de estos suelos.

No obstante, la ordenación de este ensanche de suelo urbano tiene una serie de condicionantes que obligan a ordenar su proceso de incorporación al suelo urbano como una actuación de conjunto debidamente planificada, y no como una simple posibilidad de construir sin más en las parcelas existentes.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, establece una distancia mínima de 25 metros desde el borde de la calzada de la carretera de Montánchez hasta las edificaciones. Esto dejaría como inedificables todos los suelos situados en esta franja, afectando a algunas parcelas casi en su totalidad, debiéndose establecer las pertinentes calificaciones de zona verde y de viario de servicio.

De igual manera, los dos viales de reciente urbanización no bastan para dotar de estructura urbana a la zona, ya que está formada por parcelas de naturaleza rústica, de grandes dimensiones, cuyo aprovechamiento urbanístico racional pasa por la apertura de algún vial interior complementario, lo cual introduce más cargas de cesión de suelo y de ejecución.

Por todo ello, el planeamiento debe establecer los mecanismos para repartir las cargas de cesión y de urbanización entre la totalidad de los propietarios que se benefician de esta ampliación de suelo urbano. El mecanismo legal que existe para ello, y que plantea la propuesta de Normas Subsidiarias, es el establecimiento de Unidades de Actuación como ámbitos de gestión conjunta, dentro de los cuales los propietarios se reparten el terreno que resulta una vez descontados los suelos no edificables, proporcionalmente a la superficie de sus parcelas iniciales.

En concreto, se establecen dos de estas unidades, UA-1 y UA-2, una a cada lado de la calle que, en dirección norte-sur divide este ensanche en dos mitades, tal y como puede verse en los planos de ordenación.

La UA-1, situada hacia la Calle de la Constitución, no tiene más cesión que la correspondiente a la zona verde que impone la Ley de Carreteras de Extremadura en el frente a la Carretera de Montánchez. La parcelación en este ámbito, constituida por dos únicas propiedades con mucho fondo desde la carretera, es tal que las parcelas siguen teniendo un tamaño y forma perfectamente aptos para su ocupación aun una vez realizada la correspondiente cesión de suelo, por lo que no parece que vaya a darse un proceso de gestión problemático.

Por el contrario, en la UA-2 existen mayores dificultades para el reparto de cargas y beneficios, dado que hay algunas parcelas que quedan prácticamente inedificables por estar dentro de la banda de 25 metros de la línea de edificación de la carretera. Asi mismo, la necesidad de introducir un viario de nueva apertura que ponga en condición de edificables los suelos interiores al ámbito, implica una gestión más compleja. Como consecuencia de todo ello, se impone una reparcelación de este ámbito, en el que las parcelas resultantes dentro de la nueva ordenación se repartan entre los propietarios de manera proporcional a la superficie inicial de cada una de las propiedades.

3.2.3 ZONAS DE NAVES.

Aparte del polígono industrial de mayor tamaño que se plantea en la C-520, parece lógico prever también suelo para la implantación de actividades de taller, pequeña industria, almacenaje, etc., más ligados a la dinámica local y más próximos al núcleo. En esta línea, se proponen sendas implantaciones entorno a las dos entradas a Torre desde la Carretera de Montánchez, aprovechando la existencia en la zona de algunas instalaciones de esta naturaleza ocupadas con naves de estas características.

Con idéntico criterio se califica una porción de suelo al norte de la carretera de Montánchez, junto al cruce con la de Valdefuentes, incorporando algunas naves existentes y creando un suelo apto para su ocupación con estos usos, encauzándose su desarrollo a través de otra unidad de actuación (UA-3).

3.3 EL NÚCLEO DEL CRUCE.

La existencia de este núcleo consolidado desde antiguo en la confluencia de la C-520 con la carretera Trujillo-Montánchez, es una realidad que no puede ignorarse a la hora de establecer la delimitación de Suelo Urbano, al margen de otro tipo de consideraciones que pudieran hacerse sobre la idoneidad de esta localización.

El enclave dispone de un ramal de abastecimiento de agua procedente de la conducción que da servicio a las piscinas municipales, así como de colector de saneamiento conectado al emisario que, procedente del casco va hacia el punto de vertido. Así pues, se clasifican estos suelos como suelo urbano porque tanto el grado de consolidación de la edificación como la dotación de servicios urbanísticos existente así lo justifican, conforme a la Ley del Suelo vigente.

No obstante, la calificación de uso que se establece limita los aprovechamientos a aquellos de carácter comercial, hostelero, de servicios, etc., restringiendo el uso de vivienda para impedir la aparición de un nuevo núcleo residencial desconectado del casco.

3.4 EL POLÍGONO INDUSTRIAL.

El sector de Suelo Apto para Urbanizar que se propone, con unas 7,5 Has. de superficie bruta total, se plantea no tanto para responder a una demanda concreta como para generar una reserva de suelo público (se trata de suelos de la antigua dehesa boyal) con la que pudiera responderse a alguna demanda atraída por la óptima localización de estos suelos en el conjunto comarcal y provincial, y con unas muy buenas condiciones de accesibilidad.

Si bien su ordenación se remite al correspondiente plan parcial, cabe aventurar que podrían obtenerse en él unos 56.700 m^2 de parcela neta para usos industriales, lo que implicaría una capacidad entre 30 y 50 empresas, dependiendo de los tamaños de parcela que en su momento se establezcan.

Si bien su accesibilidad quedaría resuelta, fundamentalmente, por los accesos desde la C-520, habría de establecerse como carga de conexión exterior la adecuación del Antiguo Camino de Benquerencia, que conectaría directamente el polígono con el núcleo de Torre, descargando de tráfico local las carreteras.

3.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.5.1 DEFINICIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbanístico por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y valor, ha llevado a diferenciar tres categorías dentro de esta clase de suelo: Común, Protegido y Especialmente Protegido, delimitadas también en el plano de Ordenación nº 1.

3.5.2 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común dos grandes bolsas de suelo, ambas situadas junto al núcleo de Torre de Santa María. La primera de ellas se delimita por las carreteras de Montánchez y la C-520, por el propio límite del casco urbano y, en su linde sur, por el Regato del Arrolino y por el primer tramo del Camino de Valdemorales. La segunda, al norte de la Carretera, cubriría todo el vacío entre la Carretera de Valdefuente, el Límite Norte del Término Municipal, el suelo urbanizable del futuro polígono industrial y el núcleo del cruce.

Las áreas clasificadas como Suelo no Urbanizable Común, que por distintos motivos no resultan interesantes para futuras ampliaciones urbanas, pero tampoco presentan valores naturales que interese proteger, si pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter rústico de estos suelos.

3.5.3 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

I. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES Y VAGUADAS.

Estos suelos incluyen una estrecha franja en torno a los tres arroyos principales del término municipal. Incluyen al Arroyo de la Rivera en su recorrido por la Dehesa de Abajo, y hasta que abandona el término municipal; al Regato del Maijal de las Vacas, desde el límite norte de la Dehesa de Abajo y también hasta que abandona el término; y al Regato del Pozo Pardo desde la carretera Cáceres-Medellín hasta el límite municipal. Se trata de la categoría de protección más restrictiva, y la que ocupa una menor superficie.

Agrupan todo un conjunto de prados que difieren en su composición florística específica, de los suelos adyacentes, por cuanto sobre ellos se agrupan especies propias de suelos con alto contenido en humedad, o con un nivel freático próximo a la superficie. En el caso del Arroyo de la Ribera a su paso por la Dehesa de Abajo, estos suelos se diferencian del entorno en que no se hallan roturados, debido a la ligera vaguada que dibujan.

Aunque en el diagnóstico ambiental de la totalidad el término no se ha considerado necesario diferenciar estos suelos del entorno circundante, ya que los tres arroyos se encuadran en unidades de diagnóstico por si lo suficientemente significativas e importantes; desde un punto de vista territorial y de gestión del suelo si se ha creído conveniente hacer esta diferenciación, siendo el recurso hídrico el principal argumento para su protección.

La protección de los suelos sobre los que discurren estos arroyos en su tramo bajo por el término municipal, se ampara en lo establecido por la Ley 29/85, de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) que la desarrolla, delimitándose una franja de protección equivalente a la franja de servidumbre de 5 m. de ancho, definida en el artículo 6 de este Reglamento.

II. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas carreteras que discurren por el término, conforme a la definición que de estas zonas se hace en la Ley

7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. El plano de ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas carreteras existentes junto con los suelos afectados por esta protección.

Conforme al artículo 25 de la mencionada Ley de Carreteras de Extremadura, la delimitación de estos suelos se define exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera correspondiente, situadas a las siguientes distancias de las aristas exteriores de explanación, en función de la carretera de que se trate:

1. C-520 Cáceres - Miajadas: 50 metros.
2. CC-800 Trujillo Montánchez: 50 metros.
3. Carretera Torre-Valdefuente: 20 metros.
4. Carretera Ermita del Salvador: 20 metros.

III. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que, si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

La protección se basa en las determinaciones de la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

Bajo esta categoría de protección se ha incluido las cuatro vías que discurren por el término municipal, en toda su longitud y anchura legal, incluso en el tramo en que una de ellas discurre paralela a la carretera Cáceres-Medellín, e independientemente del tipo de suelo que atravieses en su recorrido.

Estas vías son: el Cordel de Ganados de Trujillo a Montánchez (37,61 m de anchura y 2300 m de longitud), la Colada del Camino de Valdefuentes (14 m de anchura y 5200 m de longitud), la Colada de Moraleda (14 m de anchura y 1000 m de longitud, y la Vereda de Valdefuentes a Zarza de Montánchez (7 m de anchura y 4000 m de longitud).

IV. SNU DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO.

Representa la mayor superficie de suelos protegidos del término, agrupando suelos dedicados al cultivo agrícola de secano, olivares,

viñedos, pastizales arbolados, pastos en regadío, caminos vecinales, matorrales, masas de arbolado disperso, etc.

Ofrece un alto valor paisajístico tanto como emisor de vistas como por las panorámicas que de él pueden divisarse desde distintos puntos del municipio, e incluso desde municipios periféricos, sobre todo desde la sierra, dada la configuración orográfica del terreno.

En estos suelos, donde domina el paisaje rural, la expresión formal de su estructura catastral adquiere en sí misma un valor histórico-paisajístico y cultural al haber ido adaptándose a los condicionantes ambientales del medio desde tiempos inmemorables, posibilitando la existencia de un ejemplo inmejorable de paisaje culto.

Como tercer argumento de protección, junto al valor ecológico-paisajístico y a la necesidad de garantizar la máxima protección de las vistas, es de destacar el valor histórico-cultural de los elementos del sistema de caminos vecinales, algunos empedrados, y de pozos, manantiales y fuentes, algunas de gran belleza y valor histórico, como el Pozo del Espejo.

V. SNU DE PROTECCIÓN DE LAS DEHESAS MUNICIPALES.

Agrupan, de forma genérica a las dos dehesas municipales del término: la Dehesa de Abajo y la Dehesa de Arriba. Ambas dehesas, constituyen las fincas de mayor tamaño del término municipal, y la mayor superficie cultivada continua del municipio (la Dehesa de Abajo). La casi totalidad de estos suelos son de titularidad pública.

Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal, ocupando más del 20% de la superficie municipal, por lo que a su indiscutible valor agrícola y ecológico se une en este caso su importancia territorial.

Por otra parte, la diversidad de usos del suelo que albergan en su conjunto (cultivos, pastos y arbolado disperso), dota de valor ecológico complementario al valor agrícola y supone la coexistencia de distintos nichos ecológicos que van desde la utilización de los campos de cultivo como zonas de alimentación de numerosas especies faunísticas, hasta zonas de arbolado disperso utilizadas como refugio y área de nidificación, presentando por ello un alto valor ecológico.

La posición relativa de estos suelos dentro del término, así como su diversidad y extensión, hacen que el grado de protección que la Normativa determine para estas áreas pueda ser menos restrictivo que el establecido para la protección paisajística, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados.

Las características del medio natural de estas fincas permiten compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

VI. SNU DE PROTECCIÓN DE LA SIERRA DE MONTÁNCHEZ

Coincide con la delimitación establecida para la Unidad de Diagnóstico Ambiental de Sierra de Montánchez, desde el extremo sureste del término hasta Fuente Barroso y Cabeza Caballo, incluyendo los enclaves de la Canchuela y Cerro Rubio. Estos suelos se encuentran divididos por la carretera de Cáceres-Medellín que los atraviesa en dirección noroeste-sureste, y por el Cordel de Trujillo a Montánchez que cruza la unidad de norte a sur. A pesar de esta discontinuidad territorial, las características fisiográficas y ecológicas son similares en toda la categoría, presentándose como una unidad territorial indisoluble.

A esta categoría de protección pertenecen pues los suelos de mayor valor ecológico del término municipal, caracterizados por el dominio de una vegetación natural bien conservada intercalada por pastos con alcornoques dispersos, en general sobre terrenos de grandes pendientes e innumerables afloramientos rocosos. Estas características físicas y naturales dotan a estos terrenos de alto valor ecológico y paisajístico que aconseja su máxima protección desde un punto de vista urbanístico, territorial y ecológico.

3.6 ASPECTOS CUANTITATIVOS.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación planteada en la presentes Normas Subsidiarias.

3.6.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

3.6.1.1 Suelo Urbano.

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbano planteado en la propuesta, en relación con el del Proyecto de Delimitación vigente. Así mismo, se realiza una valoración aproximada de capacidades, basada en los datos de censo de viviendas y de población.

SUELO URBANO			
PLANEAMIENTO	SUPERFICIES	CAPACIDADES ESTIMADAS	
		VIVIENDAS	CAPACIDAD MÁXIMA HABITANTES (2,7 hab/viv.) *
PDSU vigente	147.268 m²	470	1.269
NSM propuestas			
Manzana Compacta	75.261 m²	225 (30 viv./Ha.)	
Edificación Mixta	129.340 m²	320 (25 viv./Ha.)	
Naves	28.597 m²		
Servicios-Hostelería	24.268 m²	—	
Equipamientos	2.484 m²	—	
Zonas verdes	16.439 m²		
Viario y otros espacios libres.	59.028 m²		
TOTAL NSM	335.417 m²	545	1.470

* Composición Media Familiar comforme a datos del Padrón de 1997.

3.6.1.2 Suelo Apto para Urbanizar.

SUELO APTO PARA URBANIZAR	
SECTOR ÚNICO	SAU-1: Industrial "Carretera de Miajadas".
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	75.604 m² de suelo bruto
SUPERFICIE NETA DESCONTADAS CESIONES	56.700 m² de suelo para parcelas (aprox.)
ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE INDUSTRIAS	Parcelas de 1.000 m²: 56 empresas. Parcelas de 2.000 m²: 28 empresas. Parcelas de 5.000 m²: 12 empresas.

3.6.1.3 Suelo no Urbanizable (Has.)

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.	
RED VIARIA	206.173 m²
EQUIPAMIENTOS	21.013 m²
INFRAESTRUCTURAS	12.078 m²
TOTAL	**239.264 m²**

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE: 1.862,14 Has.

3.6.1.4 Resumen total.

Suelo Urbano:	33,5 Has.
Suelo Apto para Urbanizar:	7,56 Has.
Suelo no Urbanizable:	1.862,14 Has.
TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL:	**1.903,2 Has.**

3.6.2 ZONAS VERDES.

Prescindiendo de las pequeñas áreas ajardinadas y espacios públicos que se encuentran diseminados por todo el casco, a efectos de cuantificaciones de zonas verdes tiene sentido considerar únicamente aquellas que cumplen con las condiciones señaladas para jardines en el Anexo al Reglamento de Planeamiento; es decir, las que tienen dimensión superior a 1.000 m2 y permiten inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Son las siguientes:

Parque de La Charca:	3.872 m^2
Zona Verde de la UE-3:	3.700 m^2
TOTAL:	**7.572 m^2**

De esto se deduce, considerando los 1.470 habitantes de capacidad máxima reflejados en la tabla del epígrafe 3.6.1.1, que el modelo propuesto tiene una ratio mínima de 5,15 m^2 de zona verde por habitante, por encima del mínimo legal exigido de 5 m^2/hab.

3.6.3 APROVECHAMIENTO.

La tabla que se acompaña a continuación, recoge los valores de superficies y aprovechamientos máximos que las presentes Normas Subsidiarias asignan a cada Unidad de Actuación en Suelo Urbano y al sector de Suelo Apto para Urbanizar.

UA o SAU	SUPERFICIE TOTAL (m^2_s)	SUPERFICIE NETA DE PARCELAS (m^2)	EDIFIC. TOTAL (m^2_c)	EDIF. BRUTA (m^2_c/m^2_s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA 1	13.229	9.117	7.293,6	0,55 (1)	72
UA 2	15.996	9.977	7.981,6	0,50 (1)	80
UA-3	11.796	8.668	6.842	0,58	—
SAU 1	75.600	A determinar en Plan Parcial	34.020	0,45	—

(1) La diferencia entre ambos coeficientes es inferior al 15%, por lo que ha de entenderse válida en relación con el artículo 37.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

4.1 SUELO URBANO.

4.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

En primer lugar, se incluyen en la delimitación aquellos terrenos dotados de servicios urbanísticos con capacidad y características suficientes para admitir ocupación de tipo urbano. Ello significa un reajuste a mayores de la delimitación establecida por el Proyecto de 1988, que dejó fuera del ámbito algunos terrenos con dotación de servicios, especialmente al sur del casco, así como algunos grupos de edificaciones ya consolidadas desde antiguo.

En segundo lugar, se propone una ampliación de Suelo Urbano de mayor entidad, afectando a los terrenos vacantes situados al norte del núcleo, entre el casco consolidado y la carretera de Montánchez. Se trata de una zona donde recientemente se ha iniciado la ejecución y urbanización de calles a partir de la red de caminos rurales existente, configurando una estructura urbana apta para su ocupación.

Por último, se clasifica como suelo urbano el núcleo de servicios existente entorno al cruce de la carretera C-520 (Cáceres-Miajadas) con la Trujillo-Montánchez, justificándose dicha clasificación tanto en el grado de consolidación de la edificación existente como en el nivel de dotaciones de servicios de que disfruta. En efecto, posee abastecimiento de agua de la red municipal y tiene conectada su red de saneamiento al emisario que transporta las aguas residuales del núcleo hacia el punto de vertido.

4.1.2 NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

A los efectos de establecer las distintas intensidades y niveles de uso del suelo y de edificación, las Normas Subsidiarias han de establecer una división del Suelo Urbano en áreas homogéneas con regulación normativa diferenciada.

En cada zona de ordenanza se establece un determinado tipo de condiciones de uso y edificación, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

En Suelo Urbano, estas Normas Particulares de zona tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con el articulo 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

Las diferentes zonas que se proponen son las siguientes:

1. Edificación en manzana compacta.

   Se asigna a las manzanas centrales del casco, donde la construcción tradicional ha configurado unidades tipológicas de manzana cerrada y compacta, de edificación entre medianeras, con uso dominante residencial.

2. Edificación mixta.

   En las áreas periféricas del casco tradicional, se ha dado una mezcla tipológica entre edificaciones compactas y abiertas, estas últimas casi siempre de vivienda unifamiliar aislada, que parece razonable aceptar como pauta genérica para la ocupación de estas áreas. Así pues, se establece para ellas una regulación de edificación mixta que intenta compatibilizar ambas tipologías.

3. Naves.

   En el entorno de las dos entradas al núcleo desde la carretera Trujillo-Montánchez, aprovechando la localización de algunas naves ganaderas y de almacenaje, se proponen dos pequeñas áreas con calificación para este tipo de ocupaciones y usos, estableciendo una regulación zonal también especifica.

4. Servicios.

   El carácter del núcleo del cruce de las carreteras es netamente el de una zona de servicios y hostelería, no teniendo sentido establecer tolerancias de uso residencial en una situación tan desconectada del núcleo consolidado. Por tanto, también se establece sobre él una regulación zonal especifica, con el objeto no tanto de diferenciar condiciones de edificación,

que serán similares a las de Edificación Mixta, como de acotar los usos a los de naturaleza acorde con ese carácter de zona de servicios.

4.1.3 ALINEACIONES.

Los planos de ordenación de la serie nº 3, recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

Para su establecimiento se ha seguido el criterio de mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mínimos entre 6 y 8 metros.

4.1.4 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Subsidiarias establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

4.1.5 GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, se establecen los siguientes tipos de actuación en suelo urbano:

A. Suelo Urbano con actuación directa. Corresponde a aquellos terrenos donde es posible edificar aplicando directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en que se encuentran incluidos.

B. Suelo Urbano con actuación diferida a través de Unidades de Ejecución. Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos. Estos suelos habrán de desarrollarse conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión para el sistema de actuación correspondiente.

C. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano que no se encuentren incluidos en Unidad de Ejecución, pero que se vean afectados por la apertura de un nuevo vial, el ensanche de uno existente, y/o la necesidad de urbanizar el viario para que las parcelas colindantes adquieran la condición de solar, se condicionan las licencias de parcelación y edificación a la previa cesión, debidamente urbanizado, del correspondiente viario.

4.2 SUELO APTO PARA URBANIZAR.

4.2.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

4.2.2 DESARROLLO POR PLANES PARCIALES

Conforme al artículo 32.2 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de agosto), las actuaciones en el suelo apto para urbanizar clasificado por las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los planes parciales correspondientes.

4.2.3 DIVISIÓN EN SECTORES.

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el Titulo 13 de estas Normas, en donde se establecen las condiciones especificas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

La totalidad del Suelo Apto para Urbanizar planteado en las presentes Normas Subsidiarias está sectorizado a los efectos de la aplicación de las reglas básicas para el ejercicio de los derechos de los propiatarios de esta clase de suelo, conforme al apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

En concreto, se establece un único sector SAU-1, de uso industrial.

4.2.4 AGRUPACIÓN EN ÁREAS DE REPARTO.

A los efectos de fijar el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento que procede ceder a la administración actuante en cumplimiento del artículo 18.4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias establecen un único Área de Reparto, coincidente con el único sector delimitado en suelo apto para urbanizar.

Al no asignarse obtención de suelo de Sistemas Generales con cargo al sector, el Aprovechamiento Tipo de este Área de Reparto única coincidirá con el aprovechamiento bruto del sector.

4.3 SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorias que en él se distinguen, se indican en el plano de ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

4.3.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y ennumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

I. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUEP).

Se incluyen en esta categoría los suelos sometidos a algún régimen especial de protección derivado de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial de aplicación, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

1. Protección de Cauces y Vaguadas, conforme a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

2. Protección de Carreteras, conforme a: la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

3. Protección de Vías Pecuarias, conforme a la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

II. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).

Se incluyen en esta categoría los suelos que las Normas Subsidiarias consideran necesario preservar por presentar determinados valores merecedores de protección, conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

1. Protección por su valor paisajístico.

2. Protección de Dehesas.

3. Protección de las Sierra de Montánchez.

III. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección como las señaladas en los dos epígrafes anteriores, pero que las Normas Subsidiarias consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los ennumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

4.4 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en las Normas Subsidiarias Municipales.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su ámbito de servicio.

Los Sistemas Generales conforman la estructura general y orgánica global del municipio, mientras que los Sistemas Locales tienen un alcance más reducido, cubriendo necesidades de ámbitos más concretos y sirviendo para completar a aquellos.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera:

4.4.1 SISTEMA DE LA RED VIARIA.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Subsidiarias.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

I. SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).

- A. Viario de primer orden:
- B. Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
  1. RV1: Carretera de Cáceres a Miajadas (C-520).
  2. RV2: Carretera de Trujillo a Montánchez (CC-800).
- C. Viario de segundo orden:
  1. Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.
  2. Caminos Rurales Estructurantes.
     a) RV3: Camino Rural Torre - Valdefuentes.

b) RV4: Camino Rural Torre - Ermita de san Salvador.

II. SISTEMA LOCAL VIARIO.

A. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehiculos como peatonal.

B. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación de las presentes Normas, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

4.4.2 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Las presentes Normas Subsidiarias distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

I. ZONAS VERDES.

Se trata de los siguientes elementos:

A. PU1: Parque Urbano de la Charca. (Existente).

B. Áreas ajardinadas. Se trata de las zonas verdes que forman la red de pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

En concreto, cabe destacar dentro de esta categoría las franjas de zona verde que se disponen al norte del núcleo, ocupando parte del espacio resultante entre la Carretera de Montánchez y la Línea de Edificación establecida en su margen por la Ley de Carreteras (25 metros desde el borde de la calzada).

II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario.

4.4.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Constituye el sistema de equipamientos, el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Atendiendo a la naturaleza especifica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

I. EA: Equipamiento de la Administración.
   - A. EA-1:Casa Consistorial.

II. ED: Equipamiento Deportivo.
   - A. ED-1: Piscinas Municipales.
   - B. ED-2: Campo de fútbol.

III. EE: Equipamiento Escolar.
   - A. EE-1: Escuelas Municipales.

IV. EO: Equipamiento de Ocio.
   - A. EO-1: Plaza de Toros.

V. ER: Equipamiento Religioso.
   - A. ER-1: Iglesia.

VI. SS: Servicios Sanitarios.
   - A. SS-1: Consultorio.

VII. SU: Servicios Urbanos.
   - A. SU-1: Cementerio.
   - B. SU-2: Matadero Municipal.

4.4.4 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Subsidiarias, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza especifica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

A. IA: Infraestructura de Abastecimiento de Agua.

   1. IA-1: Depósito.

B. IS: Infraestructura de Saneamiento de aguas residuales.

   1. IS-1: Estación Depuradora del Núcleo.

   2. IS-2: Futura Estación depuradora del SAU-1.

C. IE: Infraestructura de Suministro de Energia Eléctrica.

   1. IE-1: Subestación.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se acompaña a continuación el índice de los Planos de Ordenación que integran las Normas Subsidiarias de Torre de Santa María. Sus títulos y escalas son los siguientes:

1. Clasificación del Suelo. Término Municipal. 1/10.000
2. Calificación del Suelo y Estructura Urbanística. 1/2.000
3. Ordenación del Suelo Urbano. 1/1.000
   - 3.1 Casco.
   - 3.2 Núcleo del cruce.
4. Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua. 1/1.000
5. Infraestructuras. Red de saneamiento. 1/1.000

AYUNTAMIENTO DE
TORRE DE SANTA MARÍA
C Á C E R E S

NORMAS SUBSIDIARIAS

MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DICIEMBRE 1999

ÍNDICE DEL ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

0. PRESENTACIÓN 1
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. 2
1. INTRODUCCIÓN 2
2. DESCRIPCIÓN BREVE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. 3
2.1 CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y ALCANCE DE SU IMPACTO AMBIENTAL. 3
2.2 LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. 3
2.3 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE. 5
3. EXAMEN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. 6
4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL. 7
4.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO Y CONFIGURACIÓN FISIOGRÁFICA. 7
4.2 GEOLOGÍA, LITOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA. 8
4.3 CLIMA. 9
4.4 HIDROGRAFÍA. 9
4.5 USOS DEL SUELO. 10
4.6 FAUNA 13
4.7. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. 14
5. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DIRECTOS O INDIRECTOS QUE LAS ACCIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PUEDAN CAUSAR EN EL ECOSISTEMA. 17
5.1 OCUPACIÓN DE SUELO. 18
5.2 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES 18
5.3 ALTERACIÓN DE ELEMENTOS NATURALES. 19
5.4 ALTERACIÓN DEL PAISAJE NATURAL Y CULTURAL. 19
6. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS SEÑALADOS EN EL APARTADO ANTERIOR. 21
7. MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZAR LOS IMPACTOS 22
7.1 LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. 23
7.2 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR. 23
7.3 NORMATIVA. 23
7.4 INFRAESTRUCTURAS. 24
7.5 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE. 24
7.6 OTRAS MEDIDAS. 25
8. CONCLUSIONES 26

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Estudio Abreviado de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, Provincia de Cáceres, redactado como parte integrante de esas Normas conforme al Decreto 45/1991 de 6 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Conforme al artículo 5 del mencionado decreto, el presente estudio contiene:

1. Descripción breve de la propuesta de las Normas.
2. Alternativas contempladas en el proceso de redacción y justificación del modelo adoptado.
3. Breve descripción del medio físico del municipio.
4. Descripción de los efectos directos o indirectos de las propuestas de las Normas.
5. Valoración de estos efectos.
6. Descripción de medidas protectoras incluidas en las Normas.

El trabajo ha sido realizado por el equipo dirigido por la arquitecto Mª Ángeles Vega González, elaborándose el documento de aprobación inicial durante los meses de julio, agosto y septiembre de 1998.

El equipo está formado por las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

José Francisco Sánchez Fuentes, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. INTRODUCCIÓN

El Anexo 2º del Decreto 45/1991 de 6 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, incluye las Normas Subsidiarias de Planeamiento entre las actividades que, en tanto puedan repercutir en los ecosistemas a que se refiere el artículo 7.8) del Estatuto de Autonomía de Extremadura, deberán someterse a un estudio abreviado o simplificado de evaluación de impacto ambiental, que deberá ser informado por el órgano ambiental competente.

El presente capítulo conforma dicho estudio de impacto ambiental, centrado en el análisis de la incidencia ambiental de las distintas propuestas contenidas en las Normas Subsidiarias de Torre de Santa María, referidas tanto a nuevos desarrollos urbanos como a implantación de nuevas infraestructuras en el territorio, tratamiento del Suelo No Urbanizable, etc. Así mismo, incluye el avance de las medidas correctoras que deben ser aplicadas para minimizar el impacto ambiental negativo sobre el entorno.

El planteamiento y características del proyecto de nuevos crecimientos ha sido descrito en sus aspectos más relevantes en capítulos precedentes de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias, para a continuación identificar y valorar sus implicaciones ambientales.

En este sentido, la existencia de un paisaje rural bien adaptado a las características ambientales del medio, de indudable interés territorial y cultural, se presenta como un aspecto ambiental importante sobre el que la incidencia negativa derivada de los nuevos crecimientos ha de ser analizado con el máximo detalle, de cara a minimizar el impacto negativo.

Las Normas Subsidiarias constituyen un conjunto de actuaciones con diverso grado de definición, naturaleza y alcance, en cuyo proceso de elaboración los aspectos ambientales han sido ya especialmente tenidos en cuenta a la hora de tomar las distintas decisiones de planeamiento. Por tanto, en ocasiones la aplicación directa de la metodología de evaluación de impacto ambiental coincide y redunda en aspectos ya tratados en detalle en otros documentos pertenecientes a las Normas Subsidiarias, como puede ser la descripción del medio físico y socioeconómico del área, contenida en la Información Urbanística, o el estudio de alternativas técnicamente viables que se detallaba en el Documento Previo. Así pues, se ha estimado conveniente considerar el

estudio de evaluación del impacto ambiental como un capítulo más de las Normas Subsidiarias y no como un documento independiente.

2. DESCRIPCIÓN BREVE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.1 CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y ALCANCE DE SU IMPACTO AMBIENTAL.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, son una figura de ordenación urbanística cuyo carácter y alcance se limita a la definición de propuestas globales de clasificación y calificación del suelo, previsión de trazados y elementos del sistema de infraestructuras y protección del Suelo No Urbanizable.

Por tanto, las Normas no son un documento en el que se definan de manera detallada las características técnicas de la intervención sobre el medio urbano y natural existente, sino el marco jurídico y urbanístico a partir del cual habrán de redactarse otros proyectos que desarrollen las previsiones planteadas y que detallen aquellos aspectos.

En este sentido, hay que tener en cuenta que la incidencia ambiental de las actuaciones previstas en las Normas no depende tanto de la definición genérica que en ellas se plantea, sino de la sensibilidad hacia los aspectos ambientales con que se redacten estas figuras de desarrollo (Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, etc.), que son las que han de concretar la definición y el alcance físico de las distintas intervenciones.

Con estas premisas, el Estudio de Impacto Ambiental de unas Normas Subsidiarias no puede ser un estudio convencional, en el sentido de que no se trata de evaluar el alcance de una actuación concreta y exhaustivamente definida en un proyecto técnico. Más bien, se trataría de evaluar la compatibilidad del modelo de ocupación y protección del territorio con el mantenimiento de los valores naturales cuya preservación se considere prioritaria, así como de establecer una serie de condiciones particulares en orden a minimizar el impacto ambiental de las intervenciones que se definan en los distintos proyectos técnicos redactados en desarrollo de las Normas.

2.2 LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

La consolidación del casco existente, con ajustes puntuales de borde y con un ensanche al norte hasta la Carretera de Montánchez; la incorporación al suelo urbano del núcleo de servicios y el conjunto de dotaciones del Cruce; y el

establecimiento de una reserva urbanizable para uso industrial en suelo público, son las tres propuestas definidoras del modelo más racional de cuantos pudieran plantearse sobre el municipio.

Sobre estas líneas básicas se asienta la propuesta que ha sido descrita en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias, cuyos parámetros cuantitativos fundamentales se repiten a continuación:

SUELO URBANO				
PLANEAMIENTO	SUPERFICIES	CAPACIDADES ESTIMADAS		
		VIVIENDAS	HABITANTES DE DERECHO	CAPACIDAD MÁXIMA (3 hab/viv.)
PDSU vigente	147.268 m²	470	760	1.410
NSM propuestas				
Manzana Compacta	75.261 m²	350		
Edificación Mixta	129.340 m²	490		
Naves	30.596 m²			
Servicios-Hostelería	24.268 m²	—	—	
Equipamientos	2.484 m²	—	—	
Zonas verdes	12.740 m²			
Viario y otros espacios libres.	60.728 m²			
TOTAL NSM	335.417 m²	840	1.360	2.520

SUELO APTO PARA URBANIZAR	
SECTOR ÚNICO	SAU-1: Industrial "Carretera de Malpadas".
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	75.604 m² de suelo bruto
SUPERFICIE NETA DESCONTADAS CESIONES	56.700 m² de suelo para parcelas (aprox.)
ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE INDUSTRIAS	Parcelas de 1.000 m²: 56 empresas. Parcelas de 2.000 m²: 28 empresas. Parcelas de 5.000 m²: 12 empresas.

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.	
RED VIARIA	206.173 m²
EQUIPAMIENTOS	21.013 m²
INFRAESTRUCTURAS	12.078 m²
TOTAL	**239.264 m²**

Suelo Urbano: 33,5 Has.

Suelo Apto para Urbanizar: 7,56 Has.

Suelo no Urbanizable: 1.862,14 Has.

TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL: 1.903,2 Has.

2.3 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El tratamiento dado al Suelo No Urbanizable dentro de las Normas Subsidiarias, representa una de las propuestas por las que se ha optado en la ordenación en orden a integrar las consideraciones ambientales en la propia formulación del planeamiento, evitando remitirlas a una evaluación a posteriori. Así pues, las Normas Subsidiarias se plantean para ordenar y regular los nuevos desarrollos urbanos, pero con un objetivo claro de preservación de aquellos enclaves y entornos de mayor calidad ambiental y ecológica; los cuales, no sólo son mantenidos al margen del proceso urbanizador, sino que son dotados de una figura de protección activa que garantiza su conservación atendiendo a sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal o por sus especiales características de situación.

Estos suelos son objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios de los mismos, con el objetivo de garantizar la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y valor, ha llevado a diferenciar dos categorías dentro de esta clase de suelo: Común y Protegido, delimitadas en el plano de Ordenación nº 1.

Se han establecido **seis** categorías dentro del Suelo Protegido, sobre todo en función del tipo de protección que las diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación.

Las seis categorías definidas para este suelo son:

1. Protección de Cauces y Vaguadas.
2. Protección de Carreteras.
3. Protección de Vías Pecuarias.
4. Protección por su valor paisajístico.
5. Protección de Dehesas.
6. Protección de las Sierra de Montánchez.

Con esta clasificación, se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales.

El establecimiento de esta categoría de Suelo Protegido, con su desagregación en tipos de protección con condiciones específicas adaptadas a cada caso, representa uno de los aspectos de las Normas Subsidiarias con más positiva incidencia ambiental, abundando en la justificación de la propuesta desde la óptica de la minimización de los impactos ambientales.

3. EXAMEN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Las características de Torre de Santa María en cuanto a sus expectativas urbanísticas, con una dinámica poblacional estabilizada y un modelo de ocupación del territorio muy concentrado entorno a su casco y al núcleo de servicios espontáneamente surgido entorno al cruce de la C-520, motivan el que no exista una gran variedad de modelos de desarrollo alternativos posibles o viables.

Quizá la única alternativa a evaluar sobre este modelo pasaría por la consideración de los efectos de una demanda de suelo exógena, de naturaleza residencial unifamiliar, derivada del potencial atractivo turístico de la comarca de Montánchez y del valor de posición de Torre de Santa María con respecto a Cáceres capital y a los principales ejes de comunicaciones de la provincia.

Para responder a esta hipótesis, dentro de los estudios previos realizados se barajó la posibilidad de incorporar un sector de suelo urbanizable en la franja de suelos situada entre el casco y el núcleo del cruce, intentando dar continuidad estructural al conjunto. Se trataba de un SAU de 9,7 Has., con capacidad para 78 viviendas unifamiliares (parcela media de 750 m2) y una edificabilidad total de 15.546 m2. Su situación respecto a la conducción de abastecimiento que va del casco a la piscina municipal, así como el recorrido del emisario de aguas residuales que también discurre por la zona hacia el vertido en el arroyo, parecían no plantear problemas de infraestructuras.

No obstante, esta alternativa fue desechada por basarse en unas hipótesis con insuficiente base real, por resultar dudosa su viabilidad económica, por plantear un consumo de suelo excesivo para el escaso beneficio real que aportaría desde la óptica del interés público, y por resultar un modelo opuesto al que se considera óptimo para este núcleo, basado más en un patrón tradicional de crecimiento y de integración en el paisaje rural circundante.

En la descripción de la ordenación contenida en la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias, se incorporan esquemas descriptivos tanto de esta alternativa como de la solución final adoptada.

4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL.

El Capítulo 1 de la Información Urbanística de las Normas Subsidiarias, titulado "El Medio Natural del Municipio", incluye un exhaustivo análisis de los aspectos más relevantes de dicho medio, referidos a hidrología, litología, usos del suelo, topografía, fisiografía, etc.; así como el establecimiento de unidades de diagnóstico ambiental de cara al establecimiento de las áreas que han de ser preservadas del proceso urbanizador y de aquellas áreas más adecuadas para las nuevos crecimientos. A continuación se incluye un resumen de dicho capítulo.

4.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO Y CONFIGURACIÓN FISIOGRÁFICA.

El término Municipal de Torre de Santa María pertenece a la unidad geomorfológica de transición entre la Sierra de Montánchez, orientada de noreste a suroeste, y la llanura cacereña, cubierta en buena parte por materiales metamórficos, más antiguos que los plutónicos que integran la sierra.

Posee un paisaje típicamente agrario, en el que las explotaciones agrícolas se adecuan al perfil topográfico y se adaptan a los afloramientos rocosos de rocas plutónicas, sobre todo en el arco que describen las estribaciones de la sierra, bordeando el oeste, sur y oeste del municipio.

Fisiográficamente Torre de Santa María se encuentra en la transición entre el piedemonte serrano granítico y la penillanura cámbrica.

Los elementos principales configuradores del paisaje de Torre se resumen en la existencia de una amplia **Llanura,** en cuyo borde se sitúa el núcleo de población, una franja de **Piedemonte** que circunda a esa llanura por el sur, oeste y este, y un remate de **Sierra** que penetra en el término por su extremo suroriental.

A continuación se describen brevemente cada uno de estos tres elementos fisiográficos característicos del término.

4.1.2 La llanura.

En la unidad fisiográfica definida como Llanura domina el aprovechamiento agropecuario, alternando zonas de pastizales para ganado ovino y vacuno con amplias zonas dedicadas al cultivo de secano. En general, se trata de unidades de cultivo de tamaño mediano a grande, situándose en esta unidad las dos dehesas del municipio.

También sobre la Llanura se sitúa el núcleo urbano de Torre, justo en el borde de esta con el piedemonte e inicio de los afloramientos rocosos.

4.1.3 El piedemonte.

El piedemonte serrano, manifiesto en el término municipal en forma de cuestas y terrenos de cierta pendiente, sirve de unión entre la sierra y la llanura. Los afloramientos rocosos se hacen manifiestos por toda la unidad, en la que predominan las parcelas de cultivo de pequeño tamaño.

Desde el punto de vista geográfico el piedemonte ofrece un gran valor, siendo un ejemplo irremplazable de paisaje rural culto, donde el uso histórico del mismo ha sabido adaptar la realidad física del medio a las necesidades humanas, conservando el alto valor natural del ecosistema. El entramado de veredas y caminos, flanqueados por muros de piedra, e incluso algunos de ellos empedrados, es por sí solo un elemento paisajístico y cultural característico de la unidad del piedemonte.

4.1.4 La sierra

La Unidad de Sierra se localiza en el extremo meridional del municipio, en la franja estrecha de este que asciende hasta tocar el límite norte del término de Valdemorales, en plena sierra de Montánchez.

En esta unidad caracterizada por las fuertes pendientes, aparece la vegetación natural arbórea mejor conservada del término, en forma de alcornocales, característicos de todo el sistema serrano de Montánchez, y que tanta fama han dado a la crianza y engorde del ganado porcino.

Esta unidad queda enteramente protegida dentro de las Normas Subsidiarias.

4.2 GEOLOGÍA, LITOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.

Desde el punta de vista geológico, los terrenos del término municipal pertenecen en su totalidad a materiales paleozoicos, con distinto grado de metamorfización.

El basamento batolítico de los granitos de la sierra, caracterizado por los abundantes afloramientos rocosos de granitos en la zona de sierra y piedemonte, se continúa en la llanura con un grado menor de metamorfización hacia la zona en que aparecen los materiales principalmente integrados por cuarcitas y areniscas, más antiguas que las anteriores.

En cuanto a los suelos, pueden ser descritos, en pocas palabras, como suelos con bajo poder de retención del agua, difíciles de drenar, pobres en nutrientes y con frecuentes afloramientos rocosos. Esta situación, propia de estos terrenos graníticos, se ve mejorada en las zonas llanas, donde las condiciones fisiográficas han permitido un desarrollo mayor del suelo, ayudado en buena

medida por la interrelación entre los ganados pacenses y las especies herbáceas de pastizal que han ido coevolucionando en estas zonas.

4.3 CLIMA.

La influencia de los factores estrictamente climáticos se ve matizada por los geográficos, y así es importante señalar la influencia de la relativa proximidad al océano y del relieve, sobre todo por la presencia de la Sierra de Montánchez.

La temperatura media anual es en torno a los 16°C, siendo las del mes de enero próxima a los 7°C. Por otra parte, las altas temperaturas durante el estío contrastan con la presencia de heladas invernales. La existencia de la Sierra de Montánchez actúa como barrera a las masas nubosas que vienen del sudoeste, al tiempo que favorece la precipitación de las masas del noroeste, de modo que aunque no llueve mucho en el término, sin embargo es notoria la abundancia de fuentes, manantiales y regatos estacionales.

Existe una desigualdad interanual manifiesta en el régimen de precipitaciones, que quita relevancia al hecho de dar un valor anual medio de precipitaciones. Sin embargo se admite en general la existencia de dos estaciones pluviométricas: una seca, de verano, y una húmeda de otoño a primavera.

En resumen, el municipio se encuadra en una región de clima mediterráneo con débiles matices atlántico-continentales, de inviernos suaves y veranos secos y calurosos.

4.4 HIDROGRAFÍA.

El término municipal de Torre de Santa María pertenece en su totalidad a la Cuenca del río Tajo. Todos los arroyos que discurren por el término municipal confluyen en el arroyo de Santa María, ya en término municipal de Benquerencia, al norte de Torre de Santa María, formando parte de la cabecera del río Tamuja, afluente directo del Tajo a unos 45 km al noroeste de Torre.

Son tres los ejes principales de drenaje del término municipal, a los que van a confluir casi la totalidad de arroyos, caceras y cursos de agua. Estos tres arroyos, de aguas temporales, son de oeste a este: el Regato de la Rivera, el Regato del Maijal de las Vacas y el Regato del Pozo Pardo.

Los tres ejes tienen su nacimiento en la Sierra de Montánchez, dentro del termino municipal, o en cotas altas de la sierra, ya fuera del término municipal.

La configuración orográfica y fisiográfica del término municipal hace que este actúe como un cono de recepción de aguas, canalizándolas hacia las zonas llanas y permitiendo el desarrollo de una amplia zona de pastizales regables buena parte del año.

4.5 USOS DEL SUELO.

Debido tanto a su situación geográfica como a la diversidad fisiográfica del Término Municipal de Torre, los usos del suelo que sobre él se han desarrollado presentan una gran variedad, si bien y como patrón básico estos se agrupan en aquellos que se sitúan sobre los terrenos llanos, y aquellos que se desarrollan sobre los terrenos rocosos del piedemonte.

De forma resumida se puede establecer la siguiente clasificación de los usos del suelo presentes en el municipio de Torre de Santa María:

- Vías pecuarias y caminos vecinales

  Uno de los aspectos paisajísticos más significativos del término municipal es el patrimonio cultural de vías pecuarias y caminos vecinales. Partiendo del núcleo urbano de Torre, se estructura un sistema radial de caminos, en su mayor parte delimitados por las vallas de piedra de las parcelas de cultivo, y que incluso se encuentran empedrados hasta adentrarse en el campo. Estos caminos, además de participar de un uso histórico de comunicación entre poblaciones aledañas y como vías de acceso a todas y cada una de las fincas privadas y públicas, poseen un valor educativo y cultural como vías de acceso a la naturaleza digno de ser conservado y potenciado.

- Tierras cultivadas de secano

  Se trata de tierras cultivadas de forma extensiva, destinadas a cultivos herbáceos de secano, siendo el cereal el cultivo dominante.

  Estos cultivos se encuentran diseminados en pequeñas parcelas por el tercio oeste del municipio, sobre terrenos de suelos pobres y con cierto afloramiento rocoso, y de forma mucho más importante, por extensión y productividad, sobre la mayor parte de la superficie de la Dehesa de Abajo.

  El interés de este uso del suelo es doble. De un lado, en aquellas parcelas de pequeño tamaño, por su contribución a la riqueza paisajística por cuanto contribuyen a la diversidad del conjunto de los usos del suelo (quizás uno de los aspectos paisajísticos relevantes de Torre de Santa María). Y por otro lado, en las grandes extensiones

sobre la Dehesa de Abajo, y alrededores, por la importancia que estas superficies cultivadas tienen para las aves esteparicas, y sobre todo para la avutarda.

En algunas parcelas se observa un abandono de la explotación, lo que ha dado lugar a una ocupación de matorral de sustitución, observándose también algunos ejemplos de recolonización de la vegetación arbórea natural, fundamentalmente de quercineas.

- Pastos en regadío.

Al igual que ocurre con otros de los usos del suelo, los pastos regados se disponen de forma distinta a un lado y otro de la carretera Cáceres-Medellín. En el lado este, se sitúan sobre parcelas de gran tamaño, como es el caso de la Dehesa de Arriba y fincas aledañas, mientras que en al oeste de la carretera, y en los alrededores del núcleo urbano, se disponen en pequeñas parcelas regadas por caceras y regatos durante los meses húmedos. Este tipo de aprovechamiento, junto a los pastizales arbolados, es el que mayor extensión ocupa en el término municipal, siendo utilizado fundamentalmente como pastos de invierno para el ganado ovino y vacuno.

- Pastos arbolados.

Ocupan la mitad oriental del término municipal, en parcelas de tamaño mediano, apareciendo además en parcelas pequeñas dispersas por el tercio occidental y meridional del término. Son fincas con un uso eminentemente ganadero (ovino, vacuno y equino), con cierto aprovechamiento silvícola. Presentan un arbolado disperso, con distintos grados de cobertura dando un aspecto adehesado. El alcornoque es la especie arbórea dominante, apareciendo también, encinas, acebuches e higueras.

Junto a las especies arbóreas se desarrollan matorrales, sobre todo de jaras, brezos y escobones, entre los roquedos y linderos, que dotan a esta unidad de alto valor ecológico, y de interés para la fauna.

También se han incluido en esta unidad las escasas parcelas de pastizal no arbolado, dada su poca representatividad dentro del término municipal

- Frutales

Las tierras dedicadas al cultivo de frutales se sitúan en la mitad occidental del municipio, en los alrededores del núcleo urbano, y hacia las laderas del piedemonte serrano. Se trata de explotaciones en parcelas de tamaño pequeño (menores de 1 hectárea), intercaladas

con olivares, viñedos, cultivos herbáceos y pastos en regadío. El cultivo fundamental es la higuera. Y su existencia conlleva la conservación de una importante avifauna de paseriformes que encuentran refugio y alimento en estos cultivos.

- Viñedos y olivares.

  Aunque no necesariamente aparecen siempre de forma conjunta, buena parte de las explotaciones olivareras de Torre se encuentran asociadas con viñedos, por lo que se ha decidido agruparlas bajo una misma unidad.

  Los cultivos de olivos y viñedos se sitúan sobre los terrenos del piedemonte, en la mitad suroriental del término, en parcelas de pequeño tamaño, y en menor medida en el llano, no apareciendo en la sierra. Son cultivos de escasa rentabilidad pero muy arraigados en la zona, apareciendo olivos de gran porte y valor, y conformando un tipo de explotación que, como en el caso otras, contribuye a aumentar el interés paisajístico de Torre, basado en la diversidad de sus aprovechamientos.

- Matorral y arbolado natural

  El matorral aparece por todo el término municipal principalmente asociado a los linderos de parcelas y en aquellos lugares que por una u otra razón no existe actividad ganadera o agrícola. De este modo es frecuente encontrar jaras, escobones, majuelos, torviscos y otras especies propias del bosque mediterráneo en los bordes de caminos, entre los roquedos y en cultivos abandonados. Además de ello, y de forma más continua, existen una serie de zonas en el municipio que se encuentran provistas de una vegetación natural bien conservada, y con una cobertura importante de arbolado, y por tanto de indudable interés botánico y ecológico. En estas zonas, señaladas en el plano de usos del suelo, la especie arbórea dominante es el alcornoque, acompañado por la encina y todo el cortejo floristico propio de alcornocales sobre terrenos ácidos. Se trata por tanto, desde un punto exclusivo de los usos del suelo, de los enclaves de mayor valor ecológico, coincidentes con las laderas de la sierra y una superficie grande próxima a la dehesa de Arriba, por su parte este, así como las laderas de Cabeza Caballo y la Canchuela, como lugares de mayor importancia.

- Pastos en vaguadas.

  Estos pastos se sitúan en la estrecha banda de vaguada que dibuja el arroyo de la Rivera a su paso por la Dehesa de Abajo. Contrastan con el entorno circundante preservando la humedad hasta bien entrado el verano, lo que permite el desarrollo de especies herbáceas y

matorrales propios de lugares húmedos o con el nivel freático próximo a la superficie, como pueden ser los juncos.

- Eriales y pastizales.

  Se sitúan en las inmediaciones del casco urbano, y en el extremo noroeste del término, junto a la carretera de Cáceres a Medellín.

  Los eriales y pastizales en transición hacia eriales, se encuentran cubiertos por tomillos, cantuesos y retamas, sobre fincas en las que ha cesado el aprovechamiento agropecuario, tratándose de los enclaves de menor interés ecológico del término, y sobre los que se plantea el crecimiento y consolidación del núcleo urbano.

4.6 FAUNA

La fauna es uno de los aspectos importantes a la hora de definir la calidad ambiental del término municipal de Torre de Santa María. Este constituye un territorio donde la diversidad de especies es elevado estando a la altura de la fauna propia de la Sierra de Montánchez.

Para el conocimiento de la fauna del municipio se ha acudido a datos obtenidos de pastores, gentes de la zona y los propios de observaciones in-situ, durante los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias.

Resultado de ello se ha determinado que la fauna del municipio posee valor cinegético, existiendo además numerosas especies protegidas sobre todo entre las rapaces.

Se adjunta este breve listado de especies identificadas en la zona a modo de representación de la fauna existente:

- Anfibios y Reptiles

Sapo común	*(Bufo bufo)*
Culebra de escalera	*(Elaphe scalaris)*
Lagarto ocelado	*(Lacerta lepida)*

- Aves

Aguilucho cenizo	*(Circus pygardus)*
Cernícalo vulgar	*(Falco tinnunculus)*
Perdiz roja	*(Alectoris rufa)*
Codorniz	*(Coturnix coturnis)*
Paloma torcaz	*(Columba palumbus)*

Tórtola Común	*(Streptopelia turcur)*
Cuco	*(Cuculus canorus)*
Mochuelo común	*(Athene noctua)*
Cárabo común	*(Srix aluco)*
Abubilla	*(Upupa epops)*
Oropéndola	*(Oriolus oriolus)*
Cigüeña blanca	*(Ciconia ciconia)*
Avutarda	*(Otis tarda)*
Grajilla	*(Corvus monedula)*
Gorrión común	*(Passer domesticus)*
Gorrión molinero	*(Passer montanus)*

- Mamíferos

Topo ciego	*(Talpa caeca)*
Murcielago común	*(Pipistrellus pipistrellus)*
Conejo común	*(Lepus granatensis)*
Liebre Común	*(Arvicola sapidus)*
Jabalí	*(Sus Scrofa)*
Ratón de campo	*(Apodemus sylvaticus)*

4.7. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

4.7.1 Grandes áreas homogéneas.

Una vez analizados los principales agentes configuradores del paisaje en el término municipal de Torre, en un diagnóstico primero se puede dividir el ámbito de estudio en tres grandes áreas biogeográficas suficientemente significativas y ambientalmente diferenciadas entre sí en función de la fisiografía, de las pendientes, de la base geológica y de los usos del suelo dominantes. Estas unidades son:

- Sierra de Montánchez y estribaciones.
- Campiña con afloramientos rocosos.
- Llanuras de pastizales arbolados y cultivos.

Dentro de esta división primera del territorio en tres grandes áreas de diagnóstico, cabe hacer una segunda clasificación más precisa en **Unidades de Diagnóstico Ambiental**.

4.7.2. Unidades de Diagnóstico Ambiental.

Partiendo del análisis de los actuales usos del suelo, de la estructura local de la propiedad, y de los aspectos fisiográficos, litológicos y ecológicos más significativos del territorio municipal, a los que se incorporan los aspectos de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Vías Pecuarias y de Carreteras, se establecen 6 unidades de diagnóstico ambiental diferenciadas, que han servido de base para la clasificación del suelo y diferenciación de áreas protegidas en Suelo no Urbanizable.

Las unidades de diagnóstico ambiental definidas son:

I. ÁREAS DE CULTIVOS EN PEQUEÑA PARCELA.

Se trata de la unidad de Diagnóstico Ambiental de mayor tamaño. Corresponde con una parte de las zonas de piedemonte y llano, en las que las características físicas del terreno ha hecho que prevalezca el uso agrícola sobre los demás, con su consiguiente importancia ecológica y paisajística.

El conjunto de los cultivos de esta unidad, junto a su estructura espacial, los afloramientos rocosos de granitos y cuarcitas, los linderos de mampostería parcialmente provistos de setos vivos y la compleja red de caminos vecinales, dotan a la unidad, y por tanto a todo el término, de un alto valor histórico-paisajístico como ejemplo de paisaje culto, donde la "domesticación" de la naturaleza se ha conseguido armonizar con la conservación de una riqueza ecológica de incalculable valor.

II. DEHESA ARBOLADA.

La existencia del Arroyo de la Ribera, y del Regato del Majal de las Vacas, que la atraviesan, permite la aparición de una cierta superficie ocupada por pastos regados. Esta dehesa se encuentra atravesada por la carretera local de Trujillo a Salvatierra de Santiago que rompe la continuidad de la finca. Es al sur de esta carretera donde se encuentra la zona de pastizales, estando la parte norte totalmente cultivada.

La Dehesa de Arriba presenta una situación distinta de la anterior. enehesa arbolada. La existencia del Arroyo de la Rivera, y del Regato del Majal de las Vacas, que la atraviesan, permite la aparición de una cierta superficie ocupada por pastos regados. Esta dehesa se encuentra atravesada por la carretera local de Trujillo a Salvatierra de Santiago que rompe la continuidad de la finca. Es al sur de esta carretera donde se encuentra la zona de pastizales, estando la parte norte totalmente cultivada.

La Dehesa de Arriba presenta una situación distinta de la anterior. en su mayor parte se encuentra ocupada por pastizales regados y parcialmente por pastizales con arbolado disperso, sobre todo al oeste. Esta Dehesa se encuentra en su parte oriental por la carretera

Cáceres-Medellín, quedando una parte de ella al este de dicha carretera.

En ambas dehesas existen manchas de arbolado de pequeña extensión, que no proceden de la sustitución espontánea de cultivos abandonados, sino que son vestigios de lo que fue un área arbolada más importante, utilizada antiguamente para la obtención de leña y corcho, y que con la expansión de las tierras de labor y la intesificación del pastoreo, quedaron restringidas a manchas diseminadas, de alto valor ecológico.

III. PASTIZALES ARBOLADOS.

Es la segunda unidad ambiental en cuanto a superficie, y quizás en cuanto a interés ecológico. Se trata de una amplia extensión situada a la derecha de la carretera Cáceres-Medellín, y en los alrededores de las dehesas municipales, que baja desde las laderas de la Sierra de Montánchez hasta los terrenos llanos al este del municipio.

Los pastizales arbolados se sitúan sobre parcelas de tamaño mediano, delimitadas por vallas de mampostería, lo que les añade un valor de paisaje agrario culto, o "rural-natural".

Su valor radica en el interés ecológico de estos sistemas silvopastorales, en los que se compagina el interés económico de la explotación del corcho y del aprovechamiento de los pastos, con la conservación de especies florísticas que a su vez permiten la existencia de una interesante y valiosa fauna silvestre.

IV. VÍAS PECUARIAS.

Atendiendo a la clasificación de vías pecuarias establecida por el Ministerio de Agricultura en 1971, el término municipal de Torre de Santa María cuenta con cuatro vías pecuarias consideradas como necesarias para el transito de ganado.

En general se encuentran bien conservadas, siendo fácilmente identificables sobre el territorio, sobre todo en los tramos en que se encuentran amojonadas y rodeadas por parcelas valladas con mampostería. La excepción la constituye la Colada del Camino de Valdefuentes, cuyo trazado se encuentra casi en su totalidad ocupado por la carretera comarcal de Cáceres a Medellín.

En el documento de Información urbanística se describen estas vías pecuarias, que son:

A. Cordel de Trujillo a Montánchez.

B. Colada del Camino de Valdefuentes.

5.1 OCUPACIÓN DE SUELO.

Dada la topografía del terreno en las áreas de nuevo crecimiento, la necesidad de llevar a cabo movimientos de tierra será escasa, si bien se perderá la totalidad de la superficie útil de cultivo en dichas áreas.

En términos de Impacto ecológico, se trata del mayor impacto ambiental, por cuanto supone una afección irreversible sobre los procesos edafológicos por compactación y pérdidas de suelo y sobre las condiciones geomorfológicas en aquellos terrenos que se verán ocupados por los nuevos desarrollos. Sin embargo, en términos absolutos de consumo de suelo, el impacto no es tan grave si se tiene en cuenta el conjunto de suelos urbanos y urbanizables propuestos asciende a unas 7,6 Has., frente a las 1.903 Has. del Término Municipal, significando apenas un 0,4 % de su superficie.

En su momento, los Estudios de Impacto Ambiental que acompañen a los Proyectos de Urbanización de los distintos ámbitos que lo precisen, contemplarán la evaluación y previsión de medidas correctoras para los impactos de polvo y ruido.

5.2 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

En la actualidad, las aguas residuales de la red municipal vierten directamente al Arroyo de la Ribera, si bien está prevista la próxima construcción de una EDAR previa al vertido.

Tanto el ensanche norte del casco como el núcleo del Cruce, están en situación de enganchar su saneamiento al emisario, previamente al punto de depuración, por lo que de estos desarrollos no se derivan impactos ambientales de esta naturaleza.

En cuanto al sector industrial, su situación topográfica y las características específicas de sus vertidos, requieren una depuración autónoma, aguas abajo del mismo Arroyo, con un emisario a lo largo del Camino de Molino. Las dimensiones de la actuación (7,5 Has. brutas de sector), permite abordar esta infraestructura autónoma como carga inherente a la urbanización, sin comprometer su viabilidad.

Una vez que entre en funcionamiento la EDAR de Torre, recogiendo el conjunto de aguas residuales del núcleo y sus ampliaciones, se constatará un impacto positivo sobre el Arroyo de la Rivera, al que actualmente vierten libremente, con una evidente mejora en la calidad de sus aguas debido a la depuración de los vertidos y al caudal permanente aportado por estos.

Las aguas del SAU industrial poseerán su propio sistema de depuración, por lo que su impacto sobre los cursos de agua debería ser nulo.

C. Colada de Moraleda.

D. Vereda de Valdefuentes a Zarza de Montánchez.

V. SIERRA DE MONTÁNCHEZ.

Definida por sus características fisiográficas y geomorfológicas, esta unidad de diagnóstico ambiental, se presenta como la con una unidad eminentemente ecológica, en la que las fuertes pendientes, así como el roquedo, han permitido que conserve su aspecto natural , frente a roturaciones y aprovechamientos agrícolas. Presenta una vegetación natural bien conservada, dominada por el alcornoque, y en menor medida la encina. El cortejo florístico de matorrales es rico y diverso. A esta unidad, situada en el extremo sureste del término, se ha considerado oportuno incluir el Cerro Rubio y la Cabeza Caballo, con unas características ambientales similares a la zona propiamente de sierra.

La Sierra posee el área arbolada más importante de vegetación autóctona del término de Torre, utilizada para obtención de leña y corcho. Su importancia ecológica, como ejemplo relevante de la vegetación arbórea natural, así como su valor geomorfológico, naturalístico, y su importancia como refugio de fauna, hacen que dicha unidad deba ser protegidas frente a cualquier proceso urbanizador.

VI. CABRERIZA Y LA PESQUERA.

Se trata de dos parajes contiguos situados al norte del término municipal, por encima de la Dehesa de Abajo. Desde el punto de vista geográfico, es una extensa superficie en continuación, hacia el norte, con la dehesa de Abajo. Pero a diferencia de aquella, cultivada en su totalidad, las Cabrerizas y la Pesquera se encuentran cubiertas por pastizales con encinar disperso. Por esta unidad discurren los dos cursos de agua más importantes del término, enriqueciendo paisajísticamente y ecológicamente la unidad, ya de por sí de gran interés ecológico y paisajístico.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DIRECTOS O INDIRECTOS QUE LAS ACCIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PUEDAN CAUSAR EN EL ECOSISTEMA.

Se exponen a continuación los efectos ecológicos y territoriales que se derivan del establecimiento de las distintas propuestas de las Normas Subsidiarias.

5.3 ALTERACIÓN DE ELEMENTOS NATURALES.

5.3.1 Impacto sobre la vegetación

Al tratarse en su casi totalidad de tierras cultivadas, eriales y pastizales, el impacto sobre la vegetación es prácticamente nulo, existiendo únicamente una afección sobre las especies pascícolas y algunos frutales fácilmente reemplazables por la vegetación arbolada seleccionada para el ajardinamiento de los espacios libres.

Los nuevos crecimientos no afectarán a especies protegidas ni endémicas, quedando como Suelos no Urbanizables Protegidos las áreas del municipio poseedoras de vegetación arbórea natural como son los alcornocales.

5.3.2 Impacto sobre la fauna

Dada la dimensión de los nuevos desarrollos, y su localización en las proximidades del núcleo, y junto a la carretera, no nos encontramos ante un impacto severo para la fauna local. Por otra parte, las áreas de mayor valor faunístico quedan protegidas bajo las distintas categorías de Protección en Suelo No Urbanizable.

5.4 ALTERACIÓN DEL PAISAJE NATURAL Y CULTURAL.

5.4.1 Impacto sobre la vías pecuarias

La Colada del Camino de Valdefuentes sirve de límite sur al SAU industrial junto a la carretera de Cáceres, pudiéndose ver afectada en su trazado o anchura. En este sentido, el Plan Parcial que desarrolle estos suelos establecerá las previsiones de ordenación necesarias para garantizar la continuidad e integridad de esta vía.

Las condiciones particulares que desde las Normas Subsidiarias se establecen para el desarrollo del sector de SAU industrial, recogidas en la correspondiente ficha del documento normativo, incorporan determinaciones vinculantes para el correspondiente Plan Parcial en el sentido de respetar la vía pecuaria que define su límite sur.

El resto de vías pecuarias del término no son objeto de afección, exceptuando los puntos en el que el trazado de la C-520 aprovecha el de la Colada del Camino de Valdefuentes. Tratándose de situaciones ya consumadas, no derivadas de las propuestas de este planeamiento, no se analiza con mayor profundidad este aspecto.

5.4.2 Impacto sobre el patrimonio histórico artístico.

En las áreas propuestas para los nuevos desarrollos no existen puntos de interés arqueológico. Por lo tanto, salvo las tapias de piedra, y los caminos empedrados, y que pueden adaptados a la parcelación resultante, el impacto sobre el patrimonio histórico es prácticamente nulo.

5.4.3 Impacto sobre las Dehesas Municipales.

En la medida en que representan un importante elemento del patrimonio histórico y cultural de titularidad pública, cabe mencionar aquí el impacto sobre las dehesas municipales como elementos singulares que se ven afectados significativamente por la propuesta planteada. En concreto, la clasificación del sector urbanizable industrial sobre suelos pertenecientes a esta dehesa, justificada en su oportunidad como único elemento de disponibilidad de suelo público en localización estratégica, supone la renuncia a parte de este importante patrimonio.

No obstante, la trascendencia de este hecho está limitada a los efectos de las propia transformación del ámbito, ya que la regresión de las actividades ganaderas extensivas y la preservación y mantenimiento del resto de suelos de dehesa municipal, que cubren aún una gran extensión del territorio municipal, garantizan la no introducción de disfunción alguna en el equilibrio ambiental y territorial del sistema del que forman parte estas dehesas; máxime si tenemos en cuenta que la zona afectada se encuentra totalmente desarbolada.

5.4.4 Impacto sobre el paisaje

Además de tratarse del mayor impacto producido por la propuesta de ordenación urbana, es a la vez el impacto más difícil de cuantificar, si bien es sin duda el más irreversible. Debido al hasta hoy bien conservado paisaje rural, las áreas de nuevo desarrollo se presenta en el territorio como un elemento de gran importancia visual.

La afección sobre el paisaje es importante, debido a la geomorfologia del terreno, que obliga a grandes movimientos de tierra, y roca en algunos casos, y se concretará en la existencia de cortes en el perfil topográfico, consistentes en desmontes y terraplenes, en un terreno en la actualidad suavemente modelado, y con un uso fundamentalmente agrícola (en el caso de los nuevos residenciales del borde del casco). Este impacto paisajístico, sin embargo, se encuentra minimizado tanto por lo localizado y reducido de los nuevos desarrollos en comparación con la dimensión total del Término Municipal, como por las disposiciones normativas sobre edificación establecidas desde estas Normas, que intentan conservar el patrón constructivo que ha permitido conservar a Torre de Santa María como un núcleo urbano integrado en el medio rural.

6. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS SEÑALADOS EN EL APARTADO ANTERIOR.

Al tratarse de un crecimiento urbano cuya necesidad y propuesta viene recogida desde un planeamiento urbanístico en cuya formulación se han incorporado ya criterios de minimización de impacto ambiental y de protección de valores naturales, el Estudio de Impacto Ambiental no puede sino venir a añadir algún dato más a lo que desde el proceso de redacción se plantea, evaluando el alcance de la intervención sobre el territorio en el contexto global del crecimiento de los núcleos rurales del provincia de Cáceres.

En realidad, los nuevos crecimientos encuentran su justificación en un desarrollo urbanístico de gran transcendencia para el municipio de Torre de Santa María, con la construcción de un polígono industrial, y algún ajuste de borde en el límite de suelo urbano, incorporando algunos terrenos al norte que, más que desarrollar más suelo, completan la estructura urbana consolidada.

Es cierto que la pérdida de suelo rústico, o dicho de otra forma: de "campo", en una zona eminentemente rural es una cuestión siempre polémica desde la óptica ambientalista. Sin embargo, una vez aceptado un modelo de desarrollo que apuesta por una expansión urbana contenida, apoyada en la estructura urbana existente y en otras preexistencias infraestructurales (carreteras) la transformación de uso de los suelos afectados no resulta ser tan discutible.

En cuanto a las áreas de diagnóstico ambiental definidas en el capitulo correspondiente de la información urbanística, los nuevos desarrollos urbanos sólo interfieren con Áreas de cultivo en pequeña parcela.

Centrándose en los impactos mencionados en el capitulo anterior, la importancia de los mismos es de diversa índole, abarcando impactos apenas considerables en un contexto comarcal, como podría ser el aumento en términos absolutos de emisión de contaminantes o la incidencia sobre la fauna, y otros de gran importancia como el impacto sobre el paisaje debido a los cambios en los usos del suelo.

En resumen, puede decirse que los impactos derivados de los nuevos desarrollos propuestos para Torre de Santa María son más de índole territorial que ecológica, en tanto en cuanto se trata de producir una ocupación y cambio de uso del terreno, con un bajo nivel de intervención sobre la topografía y, por tanto, con un impacto paisajístico moderado.

Sin embargo, y debido a que las áreas planteadas para los nuevos desarrollos surgen como necesidad de dar respuesta a las demandas de nuevos suelos urbanos residenciales e industrial, según queda recogido en los capítulos precedentes, las afecciones producidas por los nuevos desarrollos urbanos han de ser consideradas en el impacto global que supone el crecimiento urbano, y en definitiva en la "urbanización del campo".

No obstante, y centrándose en la afección producida exclusivamente por los nuevos desarrollos urbanos, puede decirse que esta supondrá un cierto nivel de impacto en lo que se a cambio del uso del suelo. Del mismo modo que ha de ser valorado como impacto positivo global el establecimiento de una extensa y precisa clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido, encaminada a la conservación de los enclaves de alto valor ecológico y paisajístico, y en definitiva a la preservación del carácter rural en un entorno privilegiado como es el de Torre de Santa María.

7. MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZAR LOS IMPACTOS

Dadas las peculiaridades de una figura de planeamiento urbanístico general cual son unas Normas Subsidiarias, se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimientos, infraestructuras, etc., que integran el contenido de las propias Normas Subsidiarias. No tendría sentido una evaluación a posteriori para determinar medidas correctoras que vengan a remedar el mayor o menor deterioro ambiental que el planeamiento pudiera producir por no haber tenido en cuenta previamente estas consideraciones en su proceso de formación. Puede decirse, por tanto, que la principal medida protectora y minimizadora del impacto ambiental es el procedimiento mismo de elaboración de las Normas, en el que el tratamiento de los aspectos ambientales no se realiza como un documento anexo, sino que acompaña a todo el proceso de discusión y definición del modelo urbanístico propuesto.

Así, el impacto ambiental negativo de las Normas Subsidiarias se minimiza en la fase de ejecución de las mismas, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico incluso antes de elaborase el estudio abreviado de evaluación de impacto ambiental. Con ello no quiere decirse que dichas normas conlleven un impacto negativo nulo sobre el medio ambiente en general, pero el contemplar los aspectos ambientales de forma integrada en planeamiento los minimiza de forma significativa, del mismo modo que el establecer un amplia clasificación del Suelo No Urbanizable se traduce un impacto positivo para el medio que de no realizarse las Normas quedaría expuesto a tensiones e incluso agresiones de tipo urbanístico y ambientales en general.

En cualquier caso, aún a riesgo de resultar redundante con la descripción de la propuesta anteriormente desarrollada, cabe valorar los principales aspectos del planeamiento para su justificación como soluciones ambientalmente óptimas para atender a las necesidades locales en materia urbanística, compatibilizando la satisafacción de las demandas sociales con el respeto a los valores de orden ambiental merecedores de protección.

7.1 LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

Tal y como se expone en la descripción de la ordenación, se plantea la delimitación de suelo urbano con un criterio restrictivo, acotando esta clasificación a las áreas consolidadas o en proceso fáctico de transformación por su situación respecto a las infraestructuras existentes.

Esta resulta la primera medida de minimización de impacto ambiental, por cuanto dirige toda la presión edificatoria a áreas ya transformadas, evitando una dispersión en el territorio que fomentaría la transformación masiva del suelo rústico en urbano produciendo impactos de todo tipo.

7.2 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Si bien el único sector de suelo apto para urbanizar se ha planteado desconectado del núcleo existente, aprovechando las disponibilidades de suelo público, hay que valorar su repercusión ambiental considerando su localización en relación con las infraestructuras existentes. Su situación junto a la carretera C-520 hace innecesaria la construcción de infraestructura viaria complementaria para resolver sus accesos, evitando intervenciones duras sobre el territorio.

Por otra parte, se introducen las determinaciones normativas precisas para garantizar la construcción de un emisario y depuración autónoma para el polígono dentro del conjunto de obras de urbanización que han de desarrollarlo, recogiéndose esta determinación en la ficha que contiene las condiciones particulares del sector.

Por último, las condiciones específicas que el capítulo 6 de la Normativa Urbanística contiene para los servicios de abastecimiento y saneamiento, así como las condiciones específicas para vertidos industriales que se detallan en el capítulo 7, resultan otra medida de minimización de impacto que las Normas Subsidiarias incorporan.

7.3 NORMATIVA.

Si bien el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias intentan minimizar el impacto ambiental de las distintas actuaciones previstas, hay que hacer especial referencia al Capítulo 7.2 "Protección ambiental" de la normativa urbanística.

Las normas previstas en ese capítulo regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Sus

determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso y se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Vertidos líquidos.
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Evaluación de Impacto ambiental para actuaciones diversas.

7.4 INFRAESTRUCTURAS.

El esquema de redes de servicios propuesta por las Normas incorpora la dotación de abastecimiento y saneamiento al conjunto de suelos urbanos y aptos para urbanizar, dotando de la posibilidad de realizar vertidos a la red general a la totalidad de las parcelas afectadas. Con ello se eliminan los vertidos directos y las soluciones de fosas que puntualmente se han detectado en estas zonas.

7.5 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La protección del Suelo No Urbanizable, con una normativa especifica sobre usos autorizados y restricciones impuestas en este tipo de suelo, desarrolladas en el capítulo 11 de la normativa urbanística, constituye un capítulo importante en el proceso de discusión del modelo de planificación urbana. Es por ello que se establecen seis categorías bien diferenciadas de Suelo No Urbanizable Protegido, con su normativa especifica de protección y pensadas sobre todo para salvaguardar los valores ecológicos y ambientales en general que estos suelos tienen.

Estas categorías de Suelo No Urbanizable son:

1. SNUEP de protección de cauces y vaguadas.

   Su finalidad es evitar cualquier impacto negativo sobre los cursos de agua de cara a salvaguarda la integridad de los mismo con un normativa especifica que va más allá de la propia ley de Aguas

2. SNUEP de protección de Carreteras.

   Este tipo de suelo se concibe como una medida preventiva encaminada a garantizar la conservación de aquellos espacios necesarios para futuras carreteras, que de lo contrario, y en caso de ser ocupados por otros usos, obligarían a la búsqueda de territorios más críticos y ambientalmente menos adecuados para dar cabida al imparable crecimiento de las infraestructuras dedicadas al transporte.

3. SNUEP de Vías Pecuarias.

   Esta figura específica de protección dentro del Suelo No Urbanizable se crea para garantizar la conservación de la totalidad de dichas vías pecuarias en toda su anchura y longitud dentro del término municipal.

4. SNUP por Interés Paisajístico.

   La conservación del paisaje rural, fuera de lo que son otras categorías de protección, queda garantizada con el establecimiento de esta categoría de suelo protegido, la cual engloba a aquellos suelos de valor que no han sido incluidos bajo otras categorías.

5. SNUP de protección de las dehesas municipales.

   El valor ecológico de las dehesas, unido a su simbolismo histórico y cultural obliga a diferenciar un tipo específico de protección, que resalte los límites administrativos de las mismas.

6. SNUP de la Sierra de Montánchez.

   Se ha delimitado con el fin de preservar la riqueza ecológica y paisajística de Sierra, impidiéndose la construcción de cualquier tipo de edificación o infraestructura en estos suelos

7.6 OTRAS MEDIDAS.

Por otra parte, existe una serie de medidas de minimización de impactos que habrán de ser diseñadas e implementadas durante la fase de proyecto y ejecución de los nuevos desarrollos, anticipándose aquí algunas muy elementales, tales como:

- Apartar la tierra vegetal para ser utilizada en las tareas de revegetación y ajardinamiento posteriores a la consolidación urbana de los nuevos suelos.

- Los sobrantes de arena obtenidos en la preparación del terreno deberán ser reutilizados en otras obras públicas o en su defecto trasladadas a un vertedero de inertes controlado, no pudiendo ser depositados en el término de Torre de Santa María.

- Las glorietas serán ajardinadas con vegetación autóctona existente en la zona, empleándose parar ello las siguientes especies: Alcornoque (Quercus suber), Encina (Quercus rotundifolia), Olivo (Olea europea), retama (Retama sp).

- Se evitará la introducción de plantas foráneas y de especies necesitadas de riego.

8. CONCLUSIONES

La propuesta de ordenación urbana planteada para Torre de Santa Maria en las presentes Normas Subsidiarias, propone una serie de áreas de nuevo crecimiento sobre terrenos llanos, sin vegetación arbórea ni arbustiva de interés, fundamentalmente en los alrededores del casco urbano consolidado y junto a la carretera de Cáceres, en el borde del límite municipal sobre unos terrenos de erial y pastizal.

Las afecciones ambientales identificadas tienen que ver con el cambio de los usos del suelo, en suelos con un carácter eminentemente rural.

Por tanto, y a modo de conclusión, cabe afirmar que desde este estudio preliminar de impacto ambiental no se desprenden motivos que desde la perspectiva conservacionista aconsejen la revisión de la oportunidad y propuesta de ordenación urbana aquí planteada, ya que esta se basa más en criterios de consolidación que de expansión; a excepción del polígono industrial, que dadas sus dimensiones tampoco parece que vaya a generar disfunciones en el equilibrio ambiental del municipio.