JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 29 MAR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

# CONSEJERÍA DE FOMENTO
# DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE:

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE TORRE DE STA. MARÍA

MODIFICACIÓN Nº 2a

"CAMBIO EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ESCRITA, MOTIVADOS POR LA AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PRETENDIDA"

**Redactores:** Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez.

José L. Galán Hdez.
Director de la O.G.U.V.A.T.

8 MAY 2012

# MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRE DE STA. MARÍA




## MODIFICACIÓN Nº 2.a

PARA INCLUIR CAMBIOS EN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ESCRITA, MOTIVADA POR LA AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PRETENDIDA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

**EQUIPO REDACTOR:**
**Equipo Técnico de la O.G.U.V.A.T.**

**DIRECTOR DE LA O.G.U.V.A.T.:**
**José Luis Galán Hernández, Arquitecto.**

- 8 MAY 2012

# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)

PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

## ÍNDICE

**1. MEMORIA**

**1.1. INTRODUCCIÓN**
1.1.1. Promotor
1.1.2. Base documental utilizada
1.1.3. Normativa urbanística aplicable

**1.2. MEMORIA INFORMATIVA**
1.2.1. Antecedentes de hecho
1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico
1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente

1.2.3.a. Diagnóstico de información y exposición
1.2.3.b. Normativa urbanística
1.2.3.c. Planos de ordenación

1.2.4. Ámbito de la Modificación

1.2.4.a. Ámbito
1.2.4.b. Fines y objetivos

1.2.5. Estado actual de las zonas de intervención

1.2.5.a. Parcelas 62, 63 y 64 del Polígono 6

**1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
1.3.1. Normativa aplicable
1.3.2. Justificación de las determinaciones

**2. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL**
2.1. Descripción y justificación de la propuesta
2.2. Descripción del medio físico y natural
2.3. Efectos, valoración y medidas protectoras

**3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**
3.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano

**4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**
- P.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL
- P.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA
- P.3.1. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Correro

- 8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

# 1. MEMORIA

## 1.1. INTRODUCCIÓN

### 1.1.1. Promotor

El Ayuntamiento de Torre de Sta. María solicita a este Equipo Técnico (Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez) la redacción de una modificación (mod. 2) de las NN.SS. para ampliar el suelo dotacional disponible. La propuesta se redacta en los exactos términos señalados por los responsables del Ayuntamiento.
Dicha Modificación se subdivide en dos, la Mod.Nº 2.a y la Mod. Nº2.b., con la intención de desvincular el trámite y aprobación de las mismas.
En este documento se trata sobre la Mod. Nº 2.a exclusivamente.

### 1.1.2. Base documental utilizada

La documentación, tanto gráfica como escrita, utilizada para la realización de la presente modificación es la contenida en las NN.SS. de Torre de Sta. María (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 27 de abril de 2000 y publicado el 18 de noviembre de 2000.

### 1.1.3. Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero, (en adelante RPEx)
- NN.SS. de Torre de Sta. María (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 27 de abril de 2000 y publicado el 18 de noviembre de 2000.
- Modificación Puntual nº1: aprobada definitivamente el 31 de julio de 2008 y publicada en el DOE el 29 de octubre de 2008, consistente en la inclusión de un nuevo uso en SNU para instalación de plantas solares fotovoltaicas.

## 1.2. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.2.1. Antecedentes de hecho

En las reuniones mantenidas con el Sr. Alcalde, en compañía de la Sra. Secretaria y el Técnico Municipal, nos manifiestan las deficiencias de las que adolece el instrumento de planeamiento vigente (NN.SS.), tanto por su falta de homologación como por las características propias de esta clase de instrumentos, por ello se pretende subsanarlas parcialmente a través de la elaboración de la presente modificación en vista de la urgente necesidad de remediarlas en parte y de lo dilatado de los plazos que requiere la elaboración del necesario Plan General Municipal.

El problema más importante es el planteado por la carestía de suelo de uso dotacional, lo que dificulta el desarrollo del pueblo, en especial en lo referente a la construcción de nuevas actividades productivas y sociales, reclamadas por la población.



8 MAY 2012

Para solucionar, en la medida de lo posible, esta situación se pretende mediante esta modificación:

- Incluir dentro del suelo clasificado como urbano terrenos adyacentes a la línea de delimitación del suelo urbano, de propiedad municipal en su mayoría, creando una bolsa de suelo urbano dotacional público, completando su desarrollo por Obra Pública Ordinaria, no afectada por actuaciones asistemáticas, debiendo cumplir con las condiciones de solar según la LSOTEx al igual que con los requisitos del art.2.2.1 de las NN.SS., pudiéndose aplicar la excepción hecha en el art. 2.2.2.I.
- Siempre buscando que el crecimiento del municipio se produzca de la forma más racional posible.

Torre de Sta. María es un municipio de aprox. 650 habitantes, que por su cercanía a la capital de la provincia, Cáceres, ha experimentado un leve crecimiento demográfico, con una significativa parte de la población que tiene su puesto de trabajo en la ciudad Cáceres, pero que pretende seguir residiendo en el Municipio, al igual que ocurre con jubilados emigrantes que retornan a sus orígenes. Se hace necesario por tanto nuevas áreas de crecimiento, principalmente dedicadas a dotacional, ya que es éste el demandado con más urgencia actualmente. En este punto, es importante tener en cuenta que está ejecutada la Autovía (A-5) que une las ciudades Cáceres-Trujillo, y que dará un fácil acceso a la localidad desde cualquiera de estos enclaves, situándola a 20 minutos de dicha Autovía y a 20 minutos de la ya existente Autovía E-90, accesos que dan a Torre de Sta. María una posición privilegiada, lo que hace prever que esta tendencia continuará en los próximos años y que presumiblemente supondrá la potenciación de nuevas actividades económicas y por tanto, crecimiento demográfico, así mismo cabe destacar que se encuentra en una posición privilegiada al encontrarse en el cruce de carreteras EX 206 y EX 381, con estación de servicios, hotel, restaurantes y la Sede de la Mancomunidad Integral "Sierra de Montánchez".

Debe señalarse también que el Ayuntamiento pretende destinar la nueva área dotacional propuesta a una sala velatorio, un polideportivo y una guardería, todas ellas dotacionales públicas.

### 1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico

Las NN.SS. vigentes desde hace prácticamente una década, anterior a la entrada en vigor de la LSOTEx, ha sufrido una sola modificación en su tiempo de vigencia, y si bien no se ha agotado el suelo urbano disponible, la distribución y superficie de los terrenos disponibles unido a lo limitado del instrumento vigente y al precio de mercado del suelo hacen que resulten insuficientes las NN.SS. en su estado actual para satisfacer los fines que deben presidir la acción pública urbanística.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Expósito



- 8 MAY 2012

### 1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente

En el presente apartado se analiza el contenido de las Ordenanzas de la Edificación de las NN.SS. de Torre de Sta. María y los planos de ordenación en relación a la modificación propuesta.

### 1.2.3.a- Diagnóstico de información y exposición

Los datos contenidos en las NN.SS. en su capítulo 12. ZONAS DE ORDENANZA, NORMAS PARTICULARES DE ZONA: DC y DE (DOTACIONAL COMPACTO y EXENTO) se consideran adecuados para los requerimientos de la presente modificación, no obstante debe recordarse que en nuestro caso los dotacionales propuestos serán de titularidad pública (DCP y DEP).

### 1.2.3.b- Normativa urbanística

Las referencias a los artículos de la legislación urbanística aplicable, deben entenderse hechos a la LSOTEx y al RPEx.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### 1.2.3.c- Planos de ordenación

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la modificación presente son los planos correspondientes al planeamiento vigente.

### 1.2.4. Ámbito de la modificación, fines y objetivos

### 1.2.4.a- Ámbito

La modificación que se plantea afecta a una parcela de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable SNUP-1 (Protección por su interés Paisajístico), adyacente al suelo urbano, con forma relativamente triangular, estando los dos lados no colindantes con el suelo urbano actual definidos por dos caminos existentes, siendo el que se ubica en el lado Este el camino viejo de Albalá. La parcela resultante, una vez sea toda de titularidad municipal, cuenta con todos los servicios urbanísticos, ya que dará frente a calle Belén, ya urbanizada de la trama urbana. Estos terrenos en total tienen una superficie según información catastral de 3.495 $m^2$ y son parcialmente propiedad del Ayuntamiento (2.256 $m^2$). Dicho suelo se corresponde con las parcelas catastrales 62, 63 y 64, del polígono 6, siendo la parcela 62 la de propiedad municipal.

Se adjunta Plano de Situación de los terrenos, tomando como base el plano 3.1 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, de las NN.SS., así como la información descriptiva y gráfica de las parcelas afectadas.

### 1.2.4.b- Fines y objetivos

El objetivo de la presente modificación es incluir dentro del suelo urbano un terreno adyacente a la línea de delimitación de suelo urbano para crear una bolsa de suelo urbano dotacional público.

Esta nueva bolsa pertenece en su gran mayoría al patrimonio municipal de suelo. El resto de suelo en manos de propietarios privados se obtendrá mediante cesión, contrato



8 MAY 2012

de compra venta o en caso necesario expropiación, teniendo el Ayuntamiento capacidad y medios suficientes para hacer frente a tales formas de adquisición.

Al tratarse de suelo dotacional público en su totalidad no procede establecer las cesiones correspondientes al nuevo aprovechamiento que se genera, ya que no serían lucrativos.

No se considera por tanto preciso ni conveniente la inclusión de dichos terrenos dentro de una unidad de actuación, al no dar lugar a aprovechamientos lucrativos y reparto de cargas y beneficios entre particulares.

Con la inclusión dentro del suelo urbano se pretende dar solución al déficit de suelo dotacional, permitiendo la creación de varias dotaciones municipales, tales como guardería, polideportivo y sala velatorio.

Las posibles obras de acondicionamiento derivadas de la ejecución de los equipamientos públicos mencionados se abordarán mediante obra pública.

Adjuntamos plano de situación rayando el área de terreno de suelo no urbanizable afectada por esta modificación Nº 2.a.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel [illegible]

### 1.2.5. Estado actual de las zonas de intervención

### 1.2.5.a- Parcelas 62, 63 y 64 del Polígono 6

La parcela resultante de su unión formará una bolsa de equipamiento dotacional público con frente a calle Belén, la cual dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios. Los límites restantes se encuentran parcialmente urbanizados, cumplimentándose los mismos mediante Obra Pública en función de las necesidades que vayan surgiendo para dar servicio a las distintas dotaciones, tales como la guardería de futura apertura, dotacional pública, parcialmente ejecutada en esta zona de ampliación.

Así mismo ocurre con la zona más alejada del casco, dentro de esta zona de ampliación, donde próximamente se ejecutará la construcción de una Sala Velatorio, con fondos de Diputación Provincial, en base a proyecto ya realizado.

Dispone de línea de suministro eléctrico en el límite en contacto con el núcleo urbano, existe red de saneamiento en el comienzo viario por la margen suroeste de la ampliación, estando en ejecución la prolongación hacia el fondo de la actuación, donde se construirá la Sala Velatorio prevista, realizándose con conductos de hormigón de diámetro 200mm. En cuanto al suministro de agua potable, discurre igualmente por la calle Belén, limítrofe del casco, en contacto con la zona de ampliación, previéndose la ejecución del trazado necesario hacia las nuevas dotaciones mediante Obra Pública, en P.V.C. de 100 mm.

La pavimentación alrededor de toda la parcela definitiva no existe, tratándose de unos caminos existentes que se acondicionarán previamente a la puesta en servicio de las dotaciones planteadas, que recordemos están en avanzado estado de desarrollo.



8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

Para la urbanización interior deberá tenerse en cuenta lo reflejado en el capítulo 6 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN, de las presentes NN.SS.

Así mismo se completará su ordenación, alineaciones, previsión de aparcamientos (al menos 1 plaza / 100 $m^2$ construidos) y resto de determinaciones, de conformidad con su régimen jurídico y los deberes urbanísticos previstos en los art. 14.1.3.d y 74.2.d de la LSOTEx. En base a los proyectos presentados y comprobando que no superan los 200$m^2$ construidos cada uno (Guardería y Sala Velatorio) se puede determinar que la dotación de aparcamientos no debe ser inferior a 4 plazas, dos por cada. No determinándose cuantitativamente las necesarias para la zona polideportiva por no estar definida aún, debiéndose cumplir con la dotación mínima definida.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: [illegible]



- 8 MAY 2012

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA VIVIENDA
ARQUITECTURA Y TERRITORIO

C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10272
Ruanes (Cáceres)

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

Mérida 29 MAR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Corbero

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**

PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

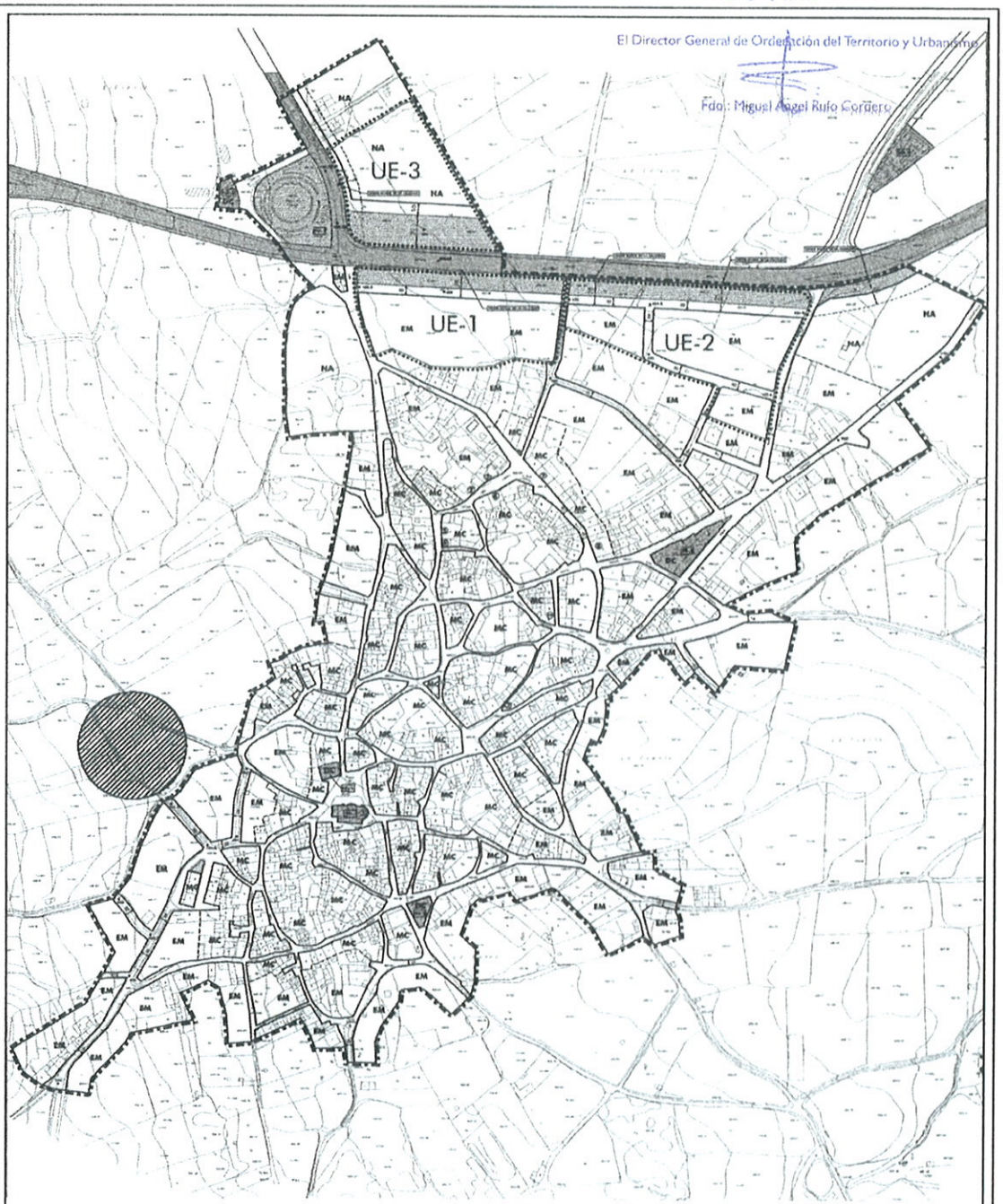



GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS



Equipo Redactor:
VEGA Y RUEDA

Modificación:
O.G.U.V.A.T. "Sierra de Montánchez"

Base Cartográfica:
Fecha de Redacción: OCTUBRE 1998
Fecha Modificación: SEPTIEMBRE 2.009

Tramitación:

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
TORRE DE STA. MARÍA
CÁCERES

PLANO:
SITUACIÓN

ESCALA: S/E

8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

## 1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1. Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación Nº 2.a de las Normas Subsidiarias de Torre de Sta. María de acuerdo con los criterios establecidos en:

2. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un documento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que se trata de NN.SS. municipales.
- Artículo 80 "régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

**B)** El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

**C)** Según el artículo 1.5.5 de las normas urbanísticas contenidas en las NN.SS. de Torre de Sta. María, igualmente podemos hablar de modificación:

*"Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes"*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cordero



8 MAY 2012

### 1.3.2. Justificación de las determinaciones

Torre de Sta. María, es un municipio que está experimentando un aceptable crecimiento demográfico y necesita nuevas áreas de desarrollo para suelo dotacional (guardería, polideportivo y sala velatorio, entre otras dotaciones).

Teniendo en cuenta que la Modificación propuesta es la segunda realizada en este Ayuntamiento, no resulta necesaria la presentación de la versión completa y actualizada de las Normas Subsidiarias, regulado en el art. 82.5 de la LSOTEx.

La presente propuesta viene condicionada por las específicas características del instrumento vigente en Torre de Sta. María, Normas Subsidiarias de planeamiento (en adelante NN.SS.).

La presente modificación pretende dotar al Municipio de los terrenos de uso dotacional que demanda el crecimiento del mismo. Se persigue con la ampliación de suelo dotacional de uso Social-Sanitario-Asistencial necesario para garantizar la asistencia a la población con mayor necesidad de servicios de estos tipos.

La superficies de suelo municipal afectada por la modificación ocupa según documentación catastral 2.256 $m^2$, que se verá incrementada en 1.239 $m^2$, actualmente en posesión de particulares, correspondiente a terrenos situados junto a la delimitación de suelo urbano y adyacente a vial urbanizado, contando con todos los servicios urbanísticos necesarios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero



- 8 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó informar favorablemente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

## 2.-ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

### 2.1. Descripción y justificación de la propuesta

Los pueblos y ciudades son el espacio común que los seres humanos hemos creado. Su planificación conlleva la atención de múltiples factores, entre ellos la del entorno donde se encuentra.

Con esta Modificación, se pretende un crecimiento urbano ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población, los espacios comunes habitables, saludables y sostenibles, las infraestructuras de comunicación existentes, y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo del mismo.

Se pretende reclasificar un área de suelo no urbanizable, con protección paisajística, colindantes al suelo urbano, por lo que su impacto ambiental es mínimo, cuenta con los servicios urbanísticos necesarios, a pie de parcela, por lo que las obras de urbanización se minimizan sobradamente, ya se limitarían a obras de acondicionamiento.

### 2.2. Descripción del medio físico y natural

Nos encontramos en el corazón de Extremadura, en el término municipal de Torre de Sta. María (Cáceres), perteneciente a la Mancomunidad Integral "Sierra de Montánchez".

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.

El término municipal cuenta con 4.120 has. de superficie y linda por el Norte y Sur con el término municipal de Trujillo, por el Este con La Cumbre y por el Oeste con el término municipal de Cáceres.

**Geología**

Geológicamente el término municipal está situado en una llanura, formando parte de la unidad estructural de la Penillanura Trujillano-Cacereña, en las proximidades de la Sierra de Montánchez con el dominio de materiales muy antiguos y metamorfoseados por la acción del tiempo, lo que nos lleva a un tipo de suelos poco evolucionados y de escasa aptitud para el desarrollo de las actividades económicas tradicionales.

Los terrenos del término municipal pertenecen en su totalidad a materiales paleozoicos, con distinto grado de metamorfización, apareciendo en la zona de llanura que nos ocupa materiales principalmente integrados por cuarcitas y areniscas.

Fisiográficamente se encuentra en la transición entre el piedemonte serrano granítico y la penillanura cámbrica.



8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

En los suelos a considerar podemos decir que se trata de suelos con poco poder de retención de agua, difíciles de drenar, pobres en nutrientes y con afloramientos rocosos a escasa profundidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Urbanismo

El término es ondulado, salvo unas pequeñas sierras al Este.

Dentro del término municipal destacan el cerro del Corral y la loma de las Navas.

Principalmente nos encontramos con suelos de naturaleza areno-arcillosa y pedregosa.

**Hidrología**
Todos los arroyos que discurren por el término municipal confluyen en el arroyo de Santa María, perteneciente al término municipal de Benquerencia, situado hacia el N. de la población, formando parte de la cabecera del río Tamuja. La componente hidrográfica de Torre de Sta. María está marcada por los arroyos de Maleza y Arrollinos que discurren por el término municipal, junto con los regatos de la Rivera, el del Maijal de las Vacas y el del Pozo Pardo. Todos con nacimiento en la Sierra de Montánchez.

Hidrográficamente el término municipal pertenece en su totalidad a la cuenca del Tajo.

**Climatología**
La Comunidad Autónoma de Extremadura se halla situada en la parte occidental de la submeseta sur, ocupando una penillanura bastante elevada y suavemente inclinada de Este a Oeste. El norte y el sur los bordean las montañas pertenecientes al sistema Central y a Sierra Morena respectivamente. Paralelas a estas montañas y aproximadamente dividiendo a la región en dos mitades, están las sierras centrales extremeñas, que pertenecen a la cordillera de los Montes de Toledo y que separan las cuencas de los ríos Tajo y Guadiana.

La consideración de los componentes climatológicos resulta fundamental para abordar el estudio del medio físico y biótico, ya que éstos determinan en gran medida el tipo de suelo, la vegetación y la fauna de la zona.

Como ocurre en casi toda la región extremeña, la provincia cacereña posee, en general, un clima mediterráneo, en el que influye considerablemente el océano atlántico y algunas características típicas del clima continental, así como la presencia de la Sierra de Montánchez. Este clima se caracteriza por inviernos lluviosos (más del 60% de la precipitación anual) y más o menos fríos, y veranos anticiclónicos, secos y calurosos, es un clima que se estabilizó a nivel de la Región Mediterránea hace unos 7000-5000 años.

El clima es de tipo mediterráneo subtropical, con débiles matices atlánticos-continentales. La temperatura media anual es de 15,9ºC. Los inviernos suelen ser suaves, con una temperatura media de 8,0ºC, alcanzando las mínimas absolutas valores de -2,9ºC. El verano es seco y caluroso, con una temperatura media estacional de 24,5ºC y unas máximas absolutas que alcanzan los 40,4ºC. La precipitación media anual es de 609 mm. La estación más lluviosa es el invierno (237,7 mm.) y la más seca el



8 MAY 2012

verano (37,4 mm.). Las altas temperaturas del verano 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 con asiduidad se da la paradoja de la existencia de abundantes fuentes, manantiales y regatos estacionales.

**Vegetación**
La formación vegetal autóctona es del tipo durilignosa con un bosque esclerófilo mediterráneo representado por la encina y el alcornoque, junto a otras especies que componen el matorral como: la jara, aulaga, cantueso y otros. En los terrenos que nos ocupan nos podemos encontrar con: pastizales y eriales, fincas en las que cesó el aprovechamiento agropecuario, con escaso interés ecológico, sobre los que se planteaba ya, en la redacción de la memoria justificativa del estudio abreviado de impacto ambiental de las NN.SS. el crecimiento y consolidación del núcleo urbano.

En el ámbito concreto afectado por la Modificación y motivada por su proximidad al casco urbano, no se encuentran especies de flora dignas de mención.

**Fauna**
Las condiciones ambientales y naturales de nuestras dehesas y llanos, introducen una gran riqueza de flora y fauna, siendo una de las zonas más ricas en cuanto a aves y otras especies.

Entre las especies de alto nivel faunístico que se pueden encontrar en el término municipal son:

*Anfibios y reptiles:* sapo común, culebra de escalera y lagarto ocelado.
*Aves:* aguilucho cenizo, cernícalo vulgar, perdiz roja, codorniz, paloma torcaz, tórtola común, abubilla, oropéndola,…
*Mamíferos:* topo ciego, murciélago común, conejo común, liebre común, jabalí y ratón de campo.

En el ámbito concreto afectado por la Modificación y motivada por su proximidad al casco urbano, no se encuentran especies de fauna dignas de mención.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Gordero



8 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Pinto Cornejo

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

**Reportaje fotográfico**

TERRENOS (propuesta para VELATORIO, PABELLÓN, GUARDERÍA)





### 2.3. Efectos, valoración y medidas protectoras

Cualquier actuación humana sobre el medio, inevitablemente conlleva una alteración de las características del mismo, variando el grado de afección en base al tipo de proyecto implantado y a las características del entorno de actuación. No obstante los nuevos crecimientos encuentran su justificación en un desarrollo urbanístico de gran transcendencia para el municipio, incorporando unos terrenos que completarán la estructura urbana consolidada.

| MEDIO | ALTERACIÓN | EVALUACIÓN DEL IMPACTO | MEDIDAS PREVENTIVAS O CORRECTORAS | VIGILANCIA Y CONTROL |
|---|---|---|---|---|
| **Calidad del aire** | Aumento de niveles de inmisión de partículas durante las obras | Compatible | Cumplimiento de las Ordenanzas y Normativas Constructivas | Se controlará cumplimiento de Normativa de aplicación |
| **Ruido** | Incremento de niveles sonoros puntuales durante las obras | Compatible | Adecuación del horario de obras | Se controlará cumplimiento de Normativa de aplicación |



8 MAY 2012

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)

PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Iglesias

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Clima** | No se producen cambios microclimáticos ni mesoclimáticos | ---------- | ---------- | ---------- |
| **Geología y geomorfología** | No se producen grandes cambios geomorfológicos. Alteración muy ligera de la topografía | Compatible | No precisa | No precisa |
| **Hidrología superficial y subterránea** | Se produce alteración | Moderado | Evacuación a la red de saneamiento | Se controlará cumplimiento de Normativa de aplicación |
| **Suelos** | Se produce alteración | Moderado | Cumplimiento de la Normativa Urbanística | Se controlará cumplimiento de Normativa de aplicación |
| **Vegetación** | No se destruye ningún árbol al no existir en el área. Sólo se eliminarán arbustos | Compatible | No precisa | No precisa |
| **Fauna** | No se prevén acciones directas o indirectas de importancia sobre la fauna autóctona al no urbanizarse grandes superficies | Compatible | No precisa | No precisa |
| **Paisaje** | Intrusión visual y contraste cromático de las nuevas edificaciones | Moderado | Cumplimiento de las Ordenanzas estéticas | Se controlará cumplimiento de Normativa Urbanística |



8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

En general, la urbanización de las zonas propuestas, colindantes al suelo urbano, supondrían un **IMPACTO COMPATIBLE**, sobre el Medio Ambiente y las medidas protectoras y/o correctoras que se deben tomar son la de prevenir, minimizar, corregir y compensar impactos, medidas éstas, que deberán se establecidas y desarrolladas en las obras de acondicionamiento urbanístico para la implantación de estas dotaciones públicas pretendidas.

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

Mérida 29 MAR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero



8 MAY 2012

## 3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

### 3.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano

La nueva clasificación urbanística de las bolsas de terreno a incluir será de Suelo Urbano directo. Para su regulación urbanística, se ha tomado como base lo dispuesto en el Título 4, artículo 4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS de las Normas Subsidiarias de Torre de Sta. María en referencia a categoría, y condiciones de habitabilidad e higiene. Condiciones Particulares de la edificación para áreas urbanas, sin necesidad de crear una nueva normativa aplicable para las nuevas zonas urbanas propuestas, aunque mencionando la aplicación en este caso de Dotacional Público (DCP y DEP, en documentación gráfica).
Según el art. 9.5 ZONAS DE ORDENANZA, las zonas en cuestión entrarán a formar parte de:

> **Dotacional Compacto (DCP)**, **Dotacional Exento (DEP)**, recordando que las condiciones urbanísticas coincidirán con las expresadas en las fichas DC y DE de las NN.SS. vigentes, para el suelo dotacional público pretendido, caso de no considerarse como edificaciones singulares.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de los ámbitos respectivos se incluyen, por tanto, en las fichas del capítulo 12 de las NN.SS. vigentes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero



- 8 MAY 2012

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)

PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

# 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
P.D.R.: Miguel Ángel Rivas Calderón



- 8 MAY 2012

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE STA. MARÍA - (CÁCERES)**
PLAZA DE ESPAÑA 1, C.P.:10185 TORRE DE STA. MARÍA (CÁCERES) Telf.: 927388127. Fax.: 927388556

En base a lo expuesto se entiende suficiente la modificación Nº 2.a propuesta, realizada por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio.

En Ruanes, 01 de Mayo de 2.012

José L. Galán Hdez.
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 MAR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Serrano