1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Superada ampliamente la fase de exposición pública del Documento para Tramitación, y atendidas todas las sugerencias presentadas, tanto por parte de particulares como de Renfe, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y del propio Ayuntamiento, se ha elaborado el presente el Documento Refundido. Para su redacción se han tenido en cuenta las últimas modificaciones legislativas, en concreto el Real Decreto Legislativo 5/1996 de 7 de junio en lo contemplado en el Capítulo I.

Con las modificaciones introducidas en este documento se hace posible una gestión urbanística del municipio ágil y simplificada, sin por ello dejar de ser estrictamente rigurosa en el cumplimiento de la legislación urbanística y aquellas otras que tienen competencia sobre la ordenación y actuaciones tanto en suelo urbano como no urbanizable.

Joaquín José A. Ledesma Mestre como Secretario del Ayuntamiento de Villagarcía de la Torre (Badajoz).

CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Villagarcía.

Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Local el día 30-Julio-1997

Villagarcía de la Torre 31-Julio-1997
EL Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

25 FEB. 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

25 FEB. 1998

2.- ACTUACIONES ACTUALIZADAS EN EL CASCO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1. Es la denominada en el documento anterior UE-2. Toda ella pertenece a un propietario, lo que facilitará la gestión, teniendo como objetivo mejorar la trama urbana con el trazado de una nueva calle entre las actuales calles Ánimas y Cardenal Silíceo, que divide una gran manzana existente en la actualidad. Al mismo tiempo se mejora el aprovechamiento urbanístico de la parcela actual. Su pequeño tamaño no permite la cesión de ninguna parcela para equipamiento o zona verde pública, pero en cualquier caso los beneficios para el municipio son patentes con el trazado de la nueva calle.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. Es la anterior UE-3, en ella, y atendiendo a criterios del Ayuntamiento, se ha eliminado el trazado de la nueva calle que llegaba hasta la actual calle del Cardenal Silíceo, ya que resulta de muy difícil ejecución, al ir trazada sobre parte de los corrales de las viviendas existentes en la calle Arias Montano.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3. Esta nueva unidad está situada entre el arroyo de las Cabrillas y la Avenida de la Constitución. Son terrenos de un solo propietario sobre los que hay expectativas para desarrollar una promoción de viviendas unifamiliares. Su desarrollo permitirá conectar de forma digna el norte del casco urbano con el resto del núcleo. Otra parte de la UE se destina a parcelas para la tipología Agroganadera (AGR), que es el uso al que están destinadas las parcelas colindantes.

Estas parcelas colindantes, han sido calificadas como de Almacenaje Agroganadero, ya que es el uso que tienen en la actualidad, pequeños huertos familiares y el tradicional ganado que en el medio rural se tenía en los corrales de las casas (uno

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
Territorio de Extremadura, para aprobar
sesión de
25 FEB. 1998
El Director General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

o dos cerdos y/o alguna cabra, gallinas, etc.), que paulatinamente la población prefiere sacar del núcleo.

En el conjunto de la Unidad de Ejecución se ha fijado la cesión de una superficie de zona verde pública y otra parcela de suelo lucrativo para el ayuntamiento.

OTRAS MODIFICACIONES. En la calle Ánimas, en la zona donde está situada la báscula municipal, se ha terminando eliminando una amplia zona verde que ha ido sufriendo constantes recortes en el proceso realización de las NN. SS., motivada exclusivamente por la imposibilidad de que el Ayuntamiento acometa el ajardinamiento y puesta en uso de la misma. Al mismo tiempo se ha corregido el error de calificar de zona verde una nave municipal existente junto a la báscula municipal; al existir el proyecto de construir entre una y otra las instalaciones propias de una parada de autobuses de línea, se ha calificado toda la parcela como de equipamiento (INS).

Joaquín José A. Ledesma Mestre como Secretario del Ayuntamiento de Villagarcía de la Torre (Badajoz).

CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Villagarcía.

Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Local el día 30-Julio-1997

Villagarcía de la Torre 31-Julio-1997
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Territorio de Extremadura [illegible] aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

25 FEB. 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ZONAS VERDES.

Villagarcía de la Torre cuenta, según el padrón de habitantes de 1996 con una población de 1.056 habitantes, de acuerdo con la legislación urbanística serían necesarios unos 5.300 m^2 de zonas verdes. En el presente documento quedan calificadas como zonas verdes que cumplen los requisitos que exige la legislación urbanística (que sea inscribible un circulo de 30 mts de diámetro) una superficie de 8.600 m^2, siendo, por tanto, más que suficientes de acuerdo con la población actual y los escasos crecimientos previsibles en un próximo futuro.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
25 FEB. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

Joaquín José A. Ledesma Mestre como Secretario del Ayuntamiento de Villagarcía de la Torre (Badajoz)

CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Villagarcía.

Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Local el día 30-Julio-1997

Villagarcía de la Torre 31-Julio-1997
EL Secretario

4.- INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Las Normas Subsidiarias de Villagarcía de la Torre se configuran como el instrumento por el que el municipio se dota de una reglamentación suficiente para ordenar las actividades que con trascendencia urbanística se desarrollan en el mismo La normativa es de aplicación a suelo urbano y suelo no urbanizable. Dadas las características distintas de cada uno de los tipos de suelo, se establece, además de una normativa general, una específica que regule la actividad de cada uno de ellos con el fin de preservar y mejorar el bienestar de sus ciudadanos, así como de impedir que dichas actividades puedan incidir de forma negativa en el medio ambiente.

Villagarcía de la Torre forma parte de la comarca conocida como Campiña sur, de la que posee todas sus características, terrenos suavemente ondulados, rotos en algún punto por quebradas, que oscilan en todo el término municipal entre los 500 y los 600 metros que tienen su cota más elevada en 700 metros. La vegetación dominante es la característica de la campiña, tierras de labor destinada principalmente al cultivo de cereales, en menor medida olivares, y restos del antiguo bosque mediterraneo en forma de dehesas, en general poco arboladas y aisladas entre sí, junto a repoblaciones de eucaliptus en la dehesa boyal y algunos pequeños huertos en los márgenes más propicios de los arroyos.

En el suelo urbano, dadas sus características, las Normas Urbanísticas establecen criterios generales y/o específicos de protección de la salud de las personas. Se remite, para aquellos casos en los que no es posible regular de forma específica toda la variedad de actividades que pueden desarrollarse en el mismo, a la normativa general que les sea de aplicación.

El suelo no urbanizable por su parte es protegido de forma específica en

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y [illegible]
La Comisión de Urbanismo [illegible] del Territorio de Extremadura [illegible] definitivamente este documento, en la sesión de
25 FEB. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso
25 FEB. 1998

el *Título VI* de las Ordenanzas. El objetivo esencial de las mismas es preservar sus actuales condiciones ecológico-ambientales, para ello se toman las medidas preventivas suficientes para impedir que actividades humanas que pueden y deben desarrollarse fuera de éste ámbito, y que son fuentes de deterioro e impacto ambiental, no se establezcan en el mismo.

Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable, el suelo común y las áreas protegidas. Regulándose en cualquier caso que no podrán destinarse en ninguno de los dos casos a fines distintos de la utilización racional de los recursos naturales.

En el suelo no urbanizable común, los de menor valor ecológico, solamente podrán realizarse construcciones destinadas a la explotación de las fincas, con las limitaciones correspondientes, y, excepcionalmente, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siempre que tengan declaración de Utilidad Pública e Interés Social, no tengan la posibilidad de formar núcleos de población y tengan Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente.

En las áreas protegidas sólo se adminten usos compatibles con las condiciones naturales, así como construcciones de propiedad y gestión pública destinados a uso recreativo ambiental. En casos excepcionales se podrán admitir otro tipo de edificaciones que, con Estudio Impacto Ambiental aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente, no tengan la posibilidad de formar núcleos de población. En todos los casos debe tramitarse licencia ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible] Y VIVIENDA
URBANISMO Y [illegible]
La Comisión de Urbanismo de [illegible] en el Territorio de Extremadura, [illegible] aprobó definitivamente este documento, en la sesión de
25 FEB. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso