

# novo

www.novoarquitectura.es  
josé david cid duque - arquitecto

## DOCUMENTO DE INICIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORRE DE SANTA MARÍA. CÁCERES

PROMOTOR:

JOSÉ MARÍA MUÑOZ PALOMINO

ARQUITECTO:

JOSÉ DAVID CID DUQUE

MAYO 2018

## DOCUMENTO INICIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### ÍNDICE

---

1. INTRODUCCIÓN
2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLE
  - A. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - B. PLANEAMIENTO ACTUAL
  - C. PLANEAMIENTO MODIFICADO
  - D. ALTERNATIVAS RAZONABLES
5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO
6. SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
  - A. ENCUADRE GEOGRÁFICO
  - B. ASPECTOS AMBIENTALES
    - CLIMA, GEOLOGIA E HIDROLOGIA
    - VEGETACIÓN Y PAISAJE
    - FAUNA
    - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
    - VIAS PECUARIAS
    - PATRIMONIO CULTURAL
    - RIESGOS NATURALES
  - C. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
  - A. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
  - B. PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA
9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE
12. MEDIDAS PREVISTAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico, formando parte del proceso de Evaluación de Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual nº 10 de las NNSS de Torre de Santa María, el cual se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de Abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y sus reglamentos. Según lo establecido en el art. 49 de la Ley 16/2015, las modificaciones menores de Normas Subsidiarias de Planeamiento serán sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Evaluación Ambiental Estratégica tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de determinados planes y programas, para que incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente. Constituye uno de los instrumentos más valiosos para la consecución de los objetivos de integración de criterios de sostenibilidad (social, económica y ambiental).

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica concluirá con la emisión de la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica por parte del órgano ambiental competente, en este caso, la Dirección General de Medio Ambiente (Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio) de la Junta de Extremadura.

El procedimiento correspondiente supone que el promotor de la presente modificación, presentará ante la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, una solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada junto con un borrador de la modificación puntual y de un Documento Ambiental Estratégico.

Conforme lo anterior, el contenido del presente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO se ajusta a lo previsto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental, incluyendo:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido de la modificación y de sus alternativas técnica y ambientalmente viables
- Desarrollo previsible de la modificación.
- Caracterización del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación en el ámbito territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y/o corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.
- Medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

## 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento) del municipio de Torre de Santa María, con aprobación definitiva el 27 de Abril del 2000 y publicación en DOE el 18 de Octubre del mismo año, junto con sus modificaciones. La modificación que nos ocupa es la 10ª modificación.

### 3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo la inclusión del uso terciario de tipo hotelero (alojamiento de turismo rural) entre los usos permitidos en las categorías de suelo SNU Común y SNU de Protección 1 (Protección por su Interés Paisajístico) establecidas en las NNSS con el fin de dar cabida a este tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable del municipio. Para ello será preciso incorporar un nuevo apartado -11.4.7.bis- y modificar los apartados 11.3.1, 11.3.2 y 11.6.2 de las NNSS.

La inclusión de este uso en SNU (Terciario. Alojamientos de turismo rural), en su definición pretende realizarse de modo que se adapte a la Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura y referencias correspondientes), con el fin de actualizar conceptos conforme a la normativa actual.

De esta manera, se flexibiliza ligeramente la implantación de usos en el suelo no urbanizable del término municipal, al mismo tiempo que su inclusión tiene lugar conforme a la normativa sectorial vigente, en especial, en lo que se refiere a los alojamientos de turismo rural.

### 4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La modificación que se plantea afecta al suelo clasificado como no urbanizable, dentro de las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de protección por interés paisajístico (1), y concretamente, a los usos terciarios hoteleros de este tipo –alojamiento de turismo rural- que pudieran tener lugar.

#### **A. Contenido de la modificación puntual. Descripción.**

Las Normas Subsidiarias de Torre de Santa María establecen y regulan de modo general en el apartado 4.3 de su normativa las clases de usos que se pueden dar en el municipio. En concreto, en el apartado 4.5 se regula el uso terciario, en el que se incluye la categoría concreta de hospedaje. Sin embargo, en lo que se refiere a la regulación de usos en suelo no urbanizable, este tipo de uso (terciario) no queda contemplado, en ninguno de sus usos pormenorizados o categorías. Esta exclusión total del uso terciario implica que este no es autorizable en ninguna de las categorías del suelo no urbanizable, independientemente del grado de protección que le pueda corresponder a cada uno de estos suelos o de las condiciones en las que este uso pudiera tener lugar.

Esta limitación ocasiona una problemática evidente para la implantación de estos usos, en especial en lo referente a los que se pretenden implantar (alojamientos rurales), cuyo emplazamiento en este tipo de suelos queda recogido en la propia normativa sectorial (decreto 65/2015, de los alojamientos de turismo rural). Es más, desde el punto de vista de la protección medioambiental, no parece que tenga mucho sentido la exclusión actual, si tenemos en cuenta que el término municipal no presenta protecciones medioambientales de relevancia (no se aprecian afecciones correspondientes a zonas ZEC, ZEPA u otras figuras de protección correspondientes a Red Natura 2000 ó Espacios Naturales Protegidos -a excepción del árbol singular Encina La Nieta-, la cual no supone una gran superficie de suelo afectada-. Excluyendo esta figura de protección, únicamente se aprecia, en algunas zonas del término municipal, afecciones por diversos tipos de hábitats. (fuente: Ideex)

Se considera por ello que la actual limitación de usos terciarios en suelo no urbanizable es en exceso restrictiva, y que no se adapta a las necesidades actuales del municipio, al resultar de interés para el mismo la posibilidad de implantación de estos usos con el fin de activar este tipo de actividad económica.

Mediante la presente modificación puntual se pretende incluir el uso terciario en su categoría hostelero o de hospedaje (concretamente del tipo “alojamiento de turismo rural”), únicamente en los suelos no urbanizables que cuentan con una menor protección dentro de las NNSS (SNUC y SNUP-1). Para que la implantación de este uso tenga lugar del modo más respetuoso posible con los criterios de protección de las NNSS, se considerarán una serie de condiciones particulares para que este uso pueda implantarse. Cabe indicar al respecto que dicho uso no figura entre aquellos considerados como prohibidos para el SNUP-1, en el capítulo 11.10.7 de las propias NNSS que regula sus condiciones específicas.

Teniendo en cuenta que la estructura actual de las NNSS denomina y clasifica los usos autorizables de modo distinto para el SNU (apartado 11.3.1) con respecto a sus definiciones genéricas (apartado 4.5), se considera conveniente considerar en la definición del nuevo uso a incorporar (alojamientos turísticos rurales) en el SNU, una definición muy similar a la establecida en la normativa sectorial de turismo (concretamente, en el decreto 65/2015, de los alojamientos de turismo rural), para de esta forma, adaptar las NNSS lo máximo posible a la normativa vigente.

Con el objetivo de que la regulación de este nuevo uso sea proporcional y adecuado con respecto a los ya establecidos en el SNU de las NNSS, así como con los criterios de protección que estas ya establecen, se considera que la opción más conveniente sería incorporar unas condiciones particulares para el nuevo uso similares a las ya establecidas en las NNSS para aquellos usos permitidos en ambas categorías de suelo en los que pretende implantar, como es el caso de los equipamientos y las viviendas auxiliares vinculadas. Estas condiciones particulares quedarán reflejadas en un nuevo apartado a incorporar a las NNSS, el 11.4.7.bis.

En este nuevo apartado, con el fin de mantener la coherencia con la ordenación establecida, se establece una superficie mínima de parcela para el nuevo uso de 3 ha, y se mantienen el resto de condiciones, conforme a los establecidos tanto en las propias NNSS como en LSOTEX. Asimismo, se incluye la posibilidad de vinculación del uso de alojamiento rural a implantar a otros usos, como equipamientos deportivos o agropecuarios, con la intención de no limitar la posible oferta de otros servicios adicionales que pudieran prestarse junto al alojamiento. En caso de vinculación de usos, para que esta situación quede convenientemente regulada, deberán considerarse los parámetros de aplicación del uso al que pudiera quedar vinculado el uso terciario. En lo que respecta a las condiciones de implantación, siguiendo los criterios tomados en la ordenación, se entiende que las más adecuadas para el uso “alojamiento de turismo rural”, serán las ya definidas –a excepción del parámetro de ocupación- en el apartado 11.6 de las NNSS (condiciones de aprovechamiento y edificación, en el que se establecen parámetros como las alturas, distancias a linderos, edificabilidad, ocupación y otros). En lo referente a la ocupación máxima permitida, se considera conveniente asimilar la de este tipo de edificaciones a la establecida en LSOTEX para los usos residenciales, (2%), dada la similitud entre el uso terciario a implantar y el residencial.

De esta forma, la implantación del nuevo uso pretendido resulta coherente y racional con la ordenación actual de las NNSS, no contando con condiciones particulares de implantación especialmente favorables con respecto a otros usos autorizables, que supongan una mayor flexibilidad o permisividad con respecto al resto.

## **B. Planeamiento actual.**

Los artículos de la normativa afectados por la modificación, tal y como se menciona con anterioridad, son los apartados 11.3.1 (sobre listado de usos en SNU), 11.3.2 (sobre usos admitidos según categoría de suelo) y 11.6.2 (condiciones de la edificación).

Dichos artículos/apartados establecen de forma textual lo siguiente:

### “11.3.1.- LISTADO DE USOS

La relación contenida en este artículo incluye la clasificación de las obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

- I. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).  
La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- II. EXPLOTACIONES DE RECURSOS MINERALES (MIN).  
La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- III. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).  
El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- IV. EQUIPAMIENTOS (EQP).  
La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de utilidad pública o interés social.
- V. GRANDES INDUSTRIAS (IND).  
Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.
- VI. INFRAESTRUCTURAS (INF).  
Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructura o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- VII. SERVICIOS DE CARRETERA (CAR).  
Los servicios integrados en Áreas de servicio de todas clases de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- VIII. VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VU).  
Construcción de viviendas unifamiliares en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, en dos supuestos diferenciados:
  - A. Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los anteriores (VU1).
  - B. Vivienda unifamiliar aislada (VU2).
- IX. INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES (IER).  
Implantación y funcionamiento de cualquier instalación o establecimiento de carácter terciario, así como el establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante.”

### “11.3.2.- USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO

En la siguiente tabla se indica los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior. En cada caso, habrán de entenderse como usos permitidos los señalados con una cruz en su celda, considerándose no admitido el resto.

| CATEGORÍA DE SNU   | USOS |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|  | AGR  | MIN | DEA | EQP | IND | INF | CAR | VU1 | VU2 | IER |
| SNUC   | X    | X   | X   | X   | X   | X   |     | X   | X   | X*  |
| SNUEP-1  |      | X   |     |     |     | X   |     |     |     |     |
| SNUEP-2  | X    |     | X   | X   |     | X   | X   | X   |     |     |
| SNUEP-3  |      |     |     |     |     | X   |     |     |     |     |
| SNUP-1   |      |     |     | X   |     | X   |     | X   |     |     |
| SNUP-2   | X    |     |     | X   | X*  | X   |     |     |     | X*  |
| SNUP-3   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <i>(*) NOTA: salvo zona de exclusión marcada en plano 1 reformado.</i> |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUC: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.                                      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUEP: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.                   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Protección de Cauces y Vaguadas.                                    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2. Protección de Carreteras.   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3. Protección de Vías Pecuarias.                                       |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUP: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.                                  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Protección por su valor paisajístico                                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2. Protección de Dehesas.  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3. Protección de la Sierra de Montánchez.                              |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente“.

“11.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

I. ALTURA.

(...)

II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

(...)

III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1. SNU común:             | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| 2. SNUEP de carreteras:   | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| 3. Resto de SNUP Y SNUEP: | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| 1. SNU común:             | 10 % |
| 2. SNUEP de carreteras:   | 10 % |
| 3. Resto de SNUP Y SNUEP: | 2 %  |

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

IV. CUBIERTAS.

(...)

V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

(...)

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

(...)

**C. Planeamiento modificado.**

A continuación se exponen los artículos modificados, señalando en negrita los cambios realizados.

**“11.3.1.- LISTADO DE USOS**

*La relación contenida en este artículo incluye la clasificación de las obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.*

- X. **EXPLORACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).**  
*La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.*
- XI. **EXPLORACIONES DE RECURSOS MINERALES (MIN).**  
*La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.*
- XII. **DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).**  
*El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.*
- XIII. **EQUIPAMIENTOS (EQP).**  
*La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de utilidad pública o interés social.*
- XIV. **GRANDES INDUSTRIAS (IND).**  
*Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.*
- XV. **INFRAESTRUCTURAS (INF).**  
*Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructura o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.*
- XVI. **SERVICIOS DE CARRETERA (CAR).**  
*Los servicios integrados en Áreas de servicio de todas clases de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.*
- XVII. **VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VU).**  
*Construcción de viviendas unifamiliares en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, en dos supuestos diferenciados:*
  - A. *Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los anteriores (VU1).*
  - B. *Vivienda unifamiliar aislada (VU2).*
- XVIII. **INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES (IER).**  
*Implantación y funcionamiento de cualquier instalación o establecimiento de carácter terciario, así como el establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante.”*
- XIX. **TERCIARIO. ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL (ATR).**  
***Aquellos establecimientos que presentan especiales características de construcción, emplazamiento, y tipicidad, que se dedican de manera profesional y habitual a proporcionar alojamiento, mediante contraprestación económica, a las personas que lo demandan, con o sin prestación de otros servicios, conforme a la normativa sectorial vigente.***

### “11.3.2.- USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO

En la siguiente tabla se indica los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior. En cada caso, habrán de entenderse como usos permitidos los señalados con una cruz en su celda, considerándose no admitido el resto.

| CATEGORÍA DE SNU   | USOS |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|  | AGR  | MIN | DEA | EQP | IND | INF | CAR | VU1 | VU2 | IER | ATR |
| SNUC   | X    | X   | X   | X   | X   | X   |     | X   | X   | X*  | X   |
| SNUEP-1  |      | X   |     |     |     | X   |     |     |     |     |     |
| SNUEP-2  | X    |     | X   | X   |     | X   | X   | X   |     |     |     |
| SNUEP-3  |      |     |     |     |     | X   |     |     |     |     |     |
| SNUP-1   |      |     |     | X   |     | X   |     | X   |     |     | X   |
| SNUP-2   | X    |     |     | X   | X*  | X   |     |     |     | X*  |     |
| SNUP-3   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <i>(*) NOTA: salvo zona de exclusión marcada en plano 1 reformado.</i> |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUC: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.                                      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUEP: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.                   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Protección de Cauces y Vaguadas.                                    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2. Protección de Carreteras.   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3. Protección de Vías Pecuarias.                                       |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SNUP: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.                                  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Protección por su valor paisajístico                                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2. Protección de Dehesas.  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3. Protección de la Sierra de Montánchez.                              |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente“.

“11.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII. ALTURA.  
(...)

VIII. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.  
(...)

IX. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 4. SNU común:             | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| 5. SNUEP de carreteras:   | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| 6. Resto de SNUP Y SNUEP: | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

|  |      |
|--|------|
| 4. SNU común:  | 10 % |
| <b>(excepto para el uso terciario -ATR-, en cuyo caso será del 2%)</b> |      |
| 5. SNUEP de carreteras:  | 10 % |
| 6. Resto de SNUP Y SNUEP:  | 2 %  |

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

X. CUBIERTAS.  
(...)

XI. CERRAMIENTOS DE FINCAS.  
(...)

XII. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.  
(...)

A continuación se expone la redacción del nuevo artículo a incorporar.

*“11.4.7.bis- ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL-ATR-*

**I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.**

*Implantación y funcionamiento de establecimientos de alojamiento de turismo rural. Estos podrán vincularse a otros usos (por ejemplo, equipamiento deportivo, agropecuario...), cuando estos sean autorizables tanto por la categoría del suelo en que se ubique, como por la normativa sectorial de aplicación.*

**II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.**

*A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de TRES (3) Has.*

*B. En caso de vinculación a otro uso, deberá considerarse la establecida con carácter general para el uso al que esté vinculado el uso terciario (en caso de ser superior a 3 ha).*

**III. CONDICIONES PARTICULARES.**

*La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente Título.*

*B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Terciario-Hospedaje, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.*

**IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.**

*Conforme a los apartados 11.2.5 y 11.4.8 de las presentes NNSS, así como conforme a lo estipulado en LSOTEX.*

**D. Alternativas Razonables.**

▪ **ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 consistiría en mantener la situación actual de las NNSS del municipio, es decir, no modificar el planeamiento.

Optar por esta alternativa implica mantener los impedimentos que la redacción actual de las NNSS contiene para autorizar este tipo de actividades en suelo no urbanizable. De esta manera se impide y frena la posibilidad de llevar a cabo este tipo de actividades económicas en estos suelos, con el perjuicio que supone para el municipio, y para su desarrollo económico.

▪ **ALTERNATIVA 2**

La alternativa 2 consiste en llevar a cabo la modificación planteada de planeamiento, incorporando el uso de alojamiento turístico rural en las categorías de suelo no urbanizable que cuentan con una menor protección por las NNSS.

Escoger esta posibilidad supone posibilitar la implantación de estos usos en aquellos suelos en los que la protección es menor, y por tanto, la posibilidad de afección medioambiental también lo es.

Escoger esta posibilidad no solo posibilita la incorporación de estas actividades económicas en el suelo no urbanizable, sino que supone contar con una normativa mejorada, conforme a necesidades del municipio, lo cual tiene vital importancia considerando las características del mismo.

### ▪ ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 consiste en plantear la modificación puntual incorporando el uso de alojamiento turístico rural en todas las categorías del SNU.

Optar por esta alternativa supondría posibilitar la incorporación de estos usos en todo el SNU del término municipal. No obstante, teniendo en cuenta en enfoque protector de las NNSS con respecto al SNU, incluso en lo que respecta a la autorización de usos, no parece que esta opción encaje con la intención original de la misma.

Por todo lo anterior, de entre las alternativas expuestas se considera que la más razonable, además de respetuosa con la intención original de las NNSS es la que se tramita (Alternativa 2).

## **5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Los trámites necesarios para la modificación puntual de las NNSS comprenden las aprobaciones inicial y provisional (en sede municipal) y la aprobación definitiva (en sede autonómica), junto con sus correspondientes publicaciones. Entre estas publicaciones se incorporarán al expediente los informes sectoriales relativos a competencias afectadas de distintas administraciones, entre ellos, el Informe Ambiental Estratégico.

El desarrollo de actos o actividades -ejecución de obras de edificación, construcciones o instalaciones- en el ámbito afectado, requerirá del trámite previsto en LSOTEX para este tipo de actividades (calificación urbanística, en el que se requieren los informes sectoriales de las administraciones afectadas...). Tras llevar a cabo dicho procedimiento, será preciso en todo caso, la correspondiente licencia de obras antes de poder llevar a cabo ningún tipo de acto o actividad. La legitimación y control del desarrollo de actuaciones en el ámbito de la presente modificación puntual se deberá establecer conforme al procedimiento señalado, junto con las correspondientes licencias y autorizaciones.

En el mismo sentido, y en materia ambiental, dependiente de las actuaciones que se pretendan desarrollar en el ámbito afectado, será preceptivo determinar conforme a la legislación ambiental vigente, qué tipo de evaluación ambiental y/o autorización ambiental es necesaria obtener, como paso previo al inicio del desarrollo de cualquier proyecto.

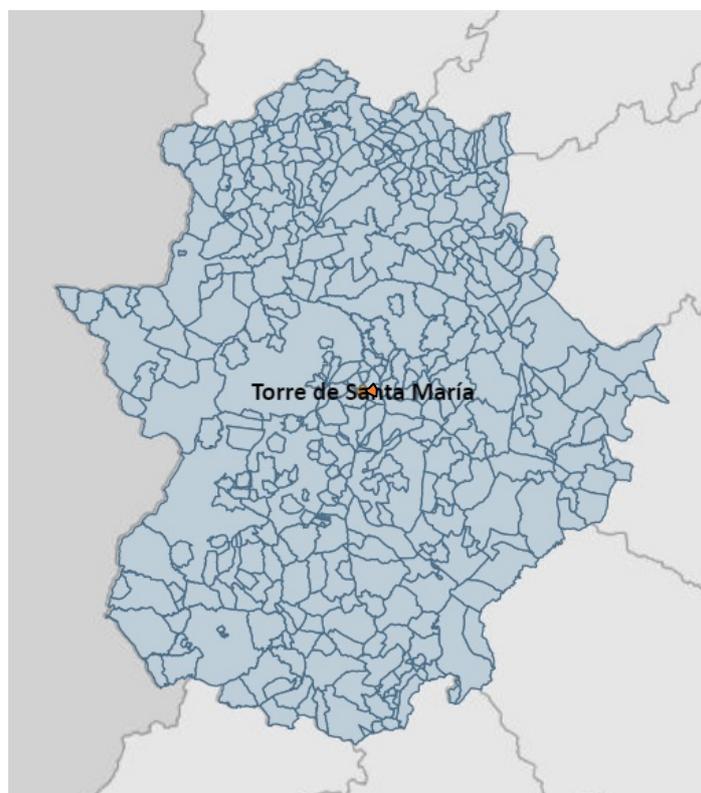
## 6. DIAGNÓSTICO PREVIO DE LA ZONA, ASPECTOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y AMBIENTALES

### A. Encuadre geográfico

Torre de Santa María es una localidad situada al sur de la provincia de Cáceres, perteneciendo a la comarca y al partido judicial de Cáceres. Forma parte de la Mancomunidad Integral de Municipios Sierra de Montánchez.

El núcleo urbano dista de la capital de provincia, Cáceres, unos 35 Km aproximadamente.

El término municipal queda limitado por los términos de Valdefuentes, Salvatierra de Santiago, Zarza de Montánchez, Valdemorales y Montánchez. La altitud media del término municipal de Torre de Santa María es de 493 msnm.



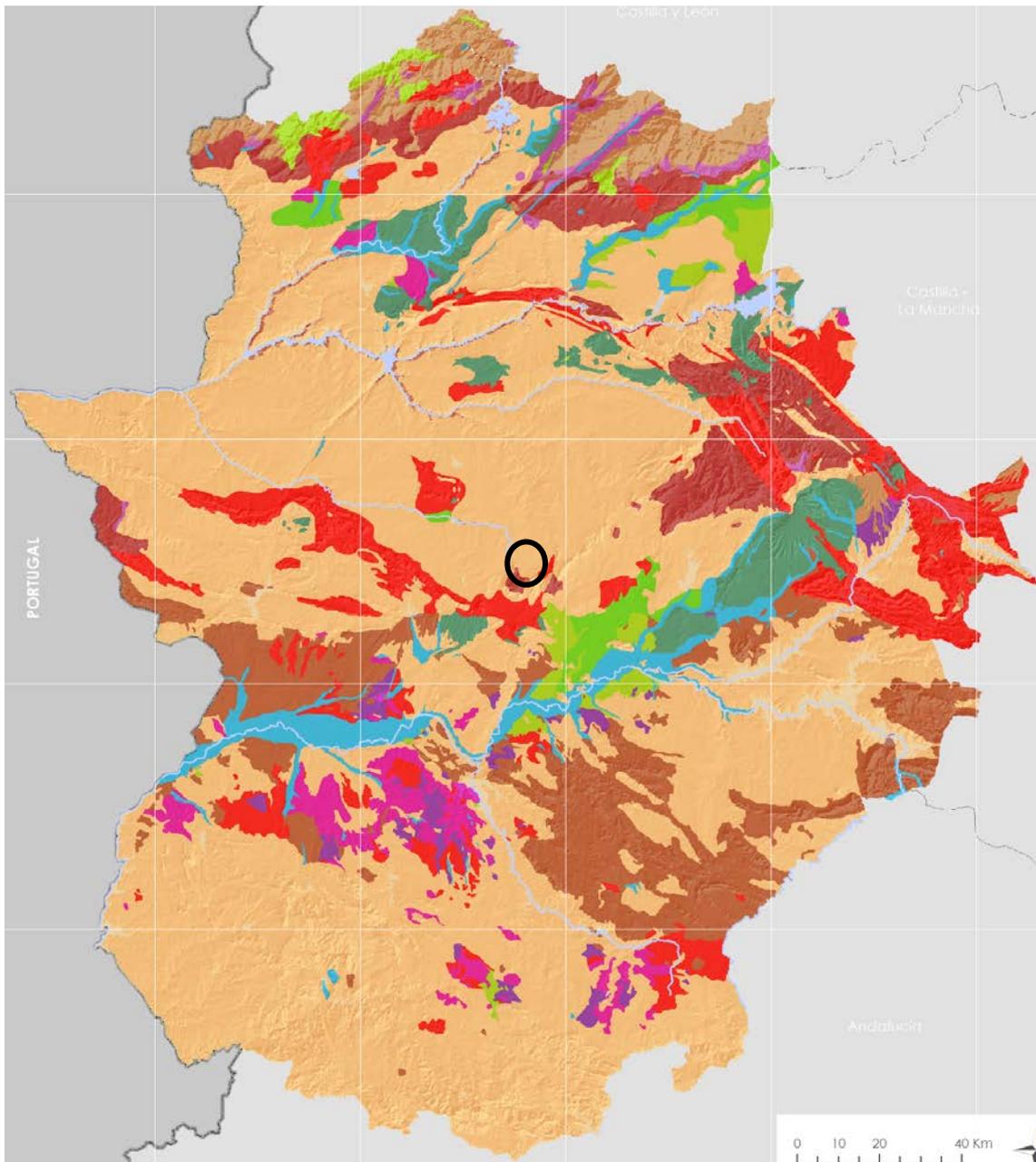
### B. Aspectos ambientales

En este punto se definen los principales aspectos estudiados del medio ambiente. Ha consistido en la revisión de la información bibliográfica existente, con objeto de definir las características del medio.

#### ▪ CLIMA

Las condiciones climáticas de la zona, según la clasificación de J. Papadakis, responden a un clima del tipo Mediterráneo subtropical, con inviernos del tipo citrus, que alcanzan temperaturas mínimas de entre 2°C y 4°C, y veranos calurosos del tipo G (algodón más cálido) alcanzando temperaturas máximas de entre 32 y 36 °C. La precipitación media anual es unos 700 mm.



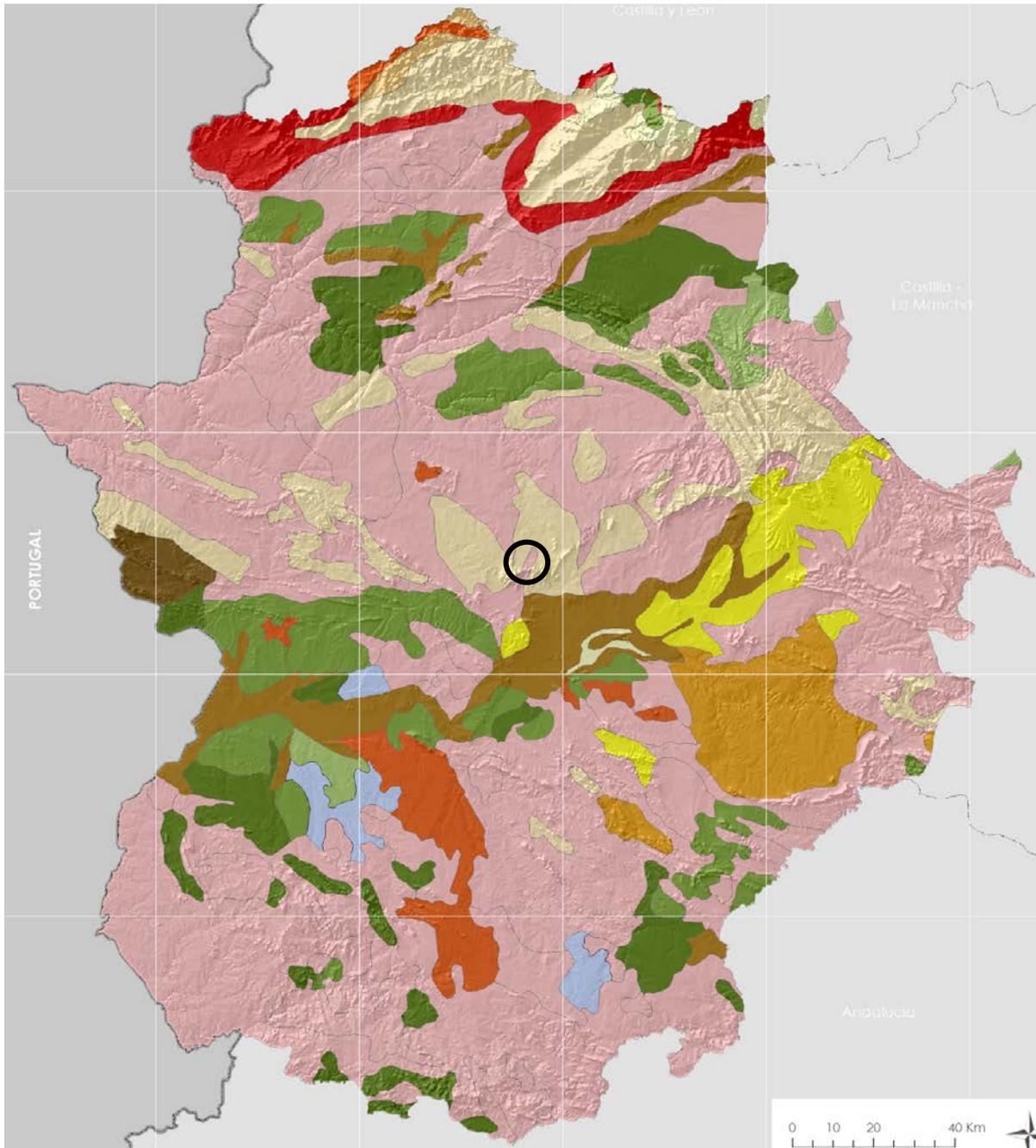


Edafología. Clasificación FAO. IDE Extremadura

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  Antrosoles         |  Regosoles y leptosoles |  Alisoles               |  Cambisoles húmicos      |
|  Antrosoles (riego) |  Fluvisoles             |  Luvisoles y calcisoles |  Cambisoles y leptosoles |
|  Planosoles         |  Regosoles y luvisoles  |  Cambisoles distrícos   |  Vertisoles              |

Los Cambisoles son suelos moderadamente desarrollados, profundos, con un importante contenido en minerales alterables en las fracciones limo y arena; suelen presentar una adecuada fertilidad, tanto desde el punto de vista físico como químico.

Según la clasificación Soil Taxonomy (USDA), buena parte del término municipal corresponden a Entisol Orthent. El término municipal también se ve afectado por Inceptisol Xerochrept.



Edafología. Clasificación Soil Taxonomy (USDA). IDE Extremadura

**Principales tipos de suelos**

|                      |                     |                                 |                                   |                        |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Alfisol, Haploxeralf | Entisol, Cryorthent | Entisol, Xerorthent             | Inceptisol, Ustochrept            | Inceptisol, Xerumbrept |
| Alfisol, Palexeralf  | Entisol, Orthent    | Entisol, Xerorthent+Xerofluvent | Inceptisol, Xerochrept            | Ultisol, Palexerult    |
| Alfisol, Rhodoxeralf | Entisol, Ustorthent | Entisol, Xerorthent+Xerumbrept  | Inceptisol, Xerochrept+Xerorthent | Vertisol, Chromoxerert |

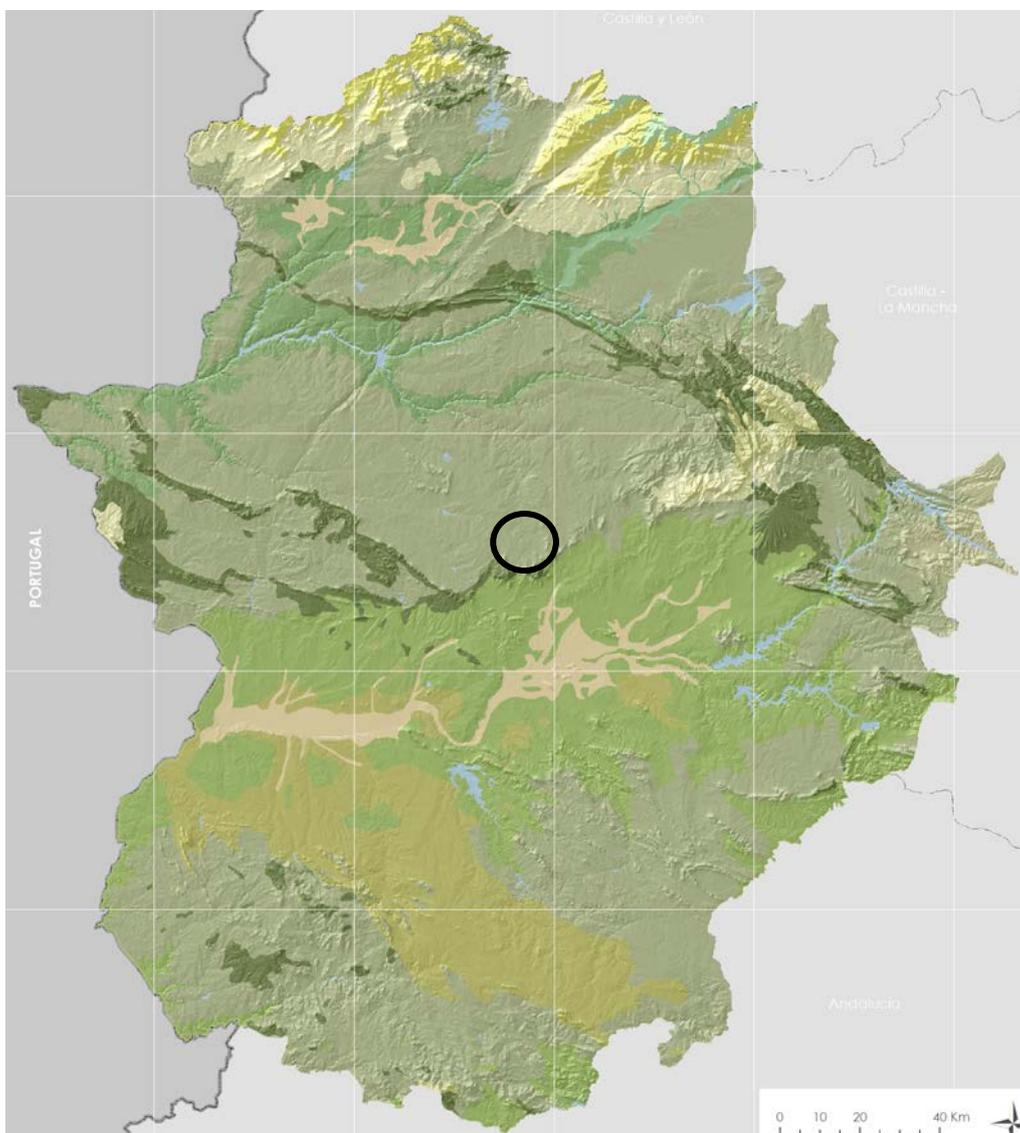
## ▪ HIDROLOGÍA

Hidrologicamente, el término municipal de Torre de Santa María pertenece, en su parte norte y en un 95% de su superficie, a la cuenca del Tajo, incluyendo el río Santa María, y algunos de sus afluentes como el Arroyo del Arrolino, Arroyo del Espejo, Regato del majar de las Vacas y Regato del Pozo Pardo. En su zona sur, existe un pequeño área del Término municipal que pertenece a la cuenca del Guadiana.

## ▪ VEGETACIÓN Y PAISAJE

Según información del CORINE 2006 en el término municipal de Torre de Santa María existen dominios de:

- Arbolado y Monte Mediterráneo
- Agrícola de Secano
- Agrosilvopastoral, dehesas y montados.



Series de vegetación. IDE Extremadura

|                             |                                  |                            |                           |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Alcornocales lusoextremeños | Encinares mariánico-monchiquense | Piomales                   | Robledales Sorbo-Querceto |
| Alisedas silicícolas        | Encinares termófilos pacenses    | Robledales Arbuto-Querceto | Embalses                  |
| Encinares con quejigo       | Encinares toletano-taganos       | Robledales Holco-Querceto  |                           |
| Encinares lusoextremeños    | Geomegaseries riparias-regadio   | Robledales Luzulo-Querceto |                           |

Las series principales de vegetación son los Encinares Lusoextremeños predominantes en todo el término municipal.

El Piso bioclimático en todo el término municipal es el Mesomediterráneo.

Las Unidades de Paisaje predominantes en el término municipal son la Penillanura Extremeña (esquistos), Otros bordes Serranos y Piedemontes y Macizos y Sierras Centrales Extremeñas (granitos).

#### ▪ FAUNA

La fauna de Torre de Santa María es muy variada, ya que recoge especies típicas de zonas de sierra y de llanura.

Hay multitud de aves, algunas de ellas son el pechiazul (*Luscinia sverica*), la golondrina común, el avión roquero (*Hirundo rupestres*), el gorrión común y cuervos (*Corvus corax*). En algunas ocasiones se pueden ver águilas, siendo la más frecuente el águila perdicera.

En las dehesas encontramos el rabilargo o “rabuos” (*Cyanopica cynea*), abubillas (*Upupa epops*) y policromos abejaruco (*Merop apiaster*).

#### ▪ ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El término municipal de Torre de Santa María, únicamente se encuentra afectado, dentro de los elementos que conforman la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, por el Arbol Singular “Encina la Nieta”, situado cerca de la confluencia entre las carreteras EX206 y EX 381, al noreste del núcleo urbano. No se aprecia afección por espacios de la Red Natura 2000 (ZEPA, ZEC).

Según IDEE se ve afectado por otros tipos de lugares protegidos (Habitats) únicamente en parte del término municipal, principalmente en la zona este (del tipo encinar acidófilo luso-extremadurenses con peral silvestre).

#### ▪ VIAS PECUARIAS

El término municipal de torre de Santa María se ve afectada por 4 Vías pecuarias. Son las siguientes:

- Cordel de Trujillo a Montánchez. Zona este del Término.
- Colada del Camino de Valdefuentes. Atraviesa el término de noroeste a sureste.
- Colada de la Moraleda. Zona Oeste del término
- Colada del camino de Valdefuentes a Zarza de Montánchez. Zona norte.

#### ▪ PATRIMONIO CULTURAL

Se desconoce la existencia de algún yacimiento o elemento arqueológico o de valor cultural en el término municipal. No obstante, en el plano de ordenación C.1 de las NNSS, figuran dos elementos de protección del Catálogo en SNU: el nº 11 (Puente en la Carretera de Cáceres) y el nº 12 (Ermita de Fátima).

#### ▪ RIESGOS NATURALES

##### Riesgos Sísmicos

El Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de Extremadura (PLASISMEX) indica en su apartado 5.1.3 los municipios recomendados a elaborar el Plan de Actuación Municipal por vulnerabilidad de las edificaciones, entre los que se encuentra el de Torre de Santa María, por encontrarse en una zona de riesgo V con una vulnerabilidad Alta de las edificaciones.

### Riesgo de Inundación

El municipio de Torre de Santa María no figura ni en el apartado 4 ni en los listados (tablas 3 y 3.5) del INUNCAEX (Plan Especial de Protección civil de Riesgo de Inundaciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura) como municipio con riesgo de sufrir inundaciones o con vulnerabilidad a riesgos por zonas inundables.

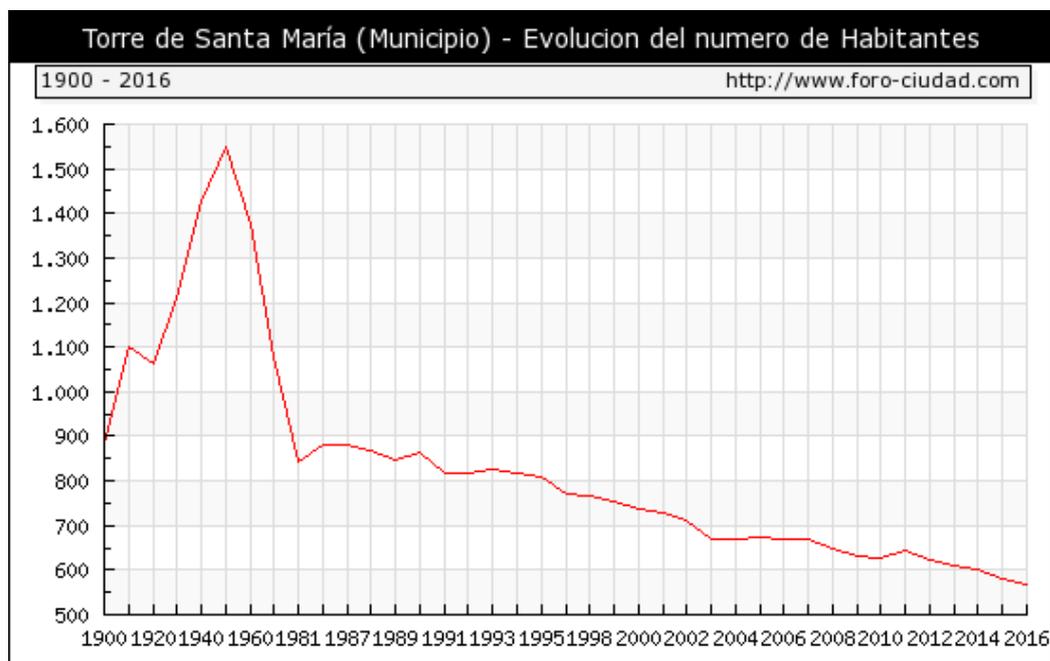
### Riesgo de Incendios

El riesgo de incendios forestales es uno de los peligros naturales de mayor vulnerabilidad en la región. Según el Decreto 260/2014 del 2 de diciembre (DOE nº 236 del 9 de diciembre de 2014) en su Anexo I, el término municipal de Torre de Santa María cuenta con una zona que forma parte de la delimitación de las zonas de alto riesgo o de protección preferente de Extremadura (polígonos catastrales el 1, y del 4 al 7; Del 1 solo se incluye al sur de la EX 381; Del 4 solo se incluye al sur de la EX 206).

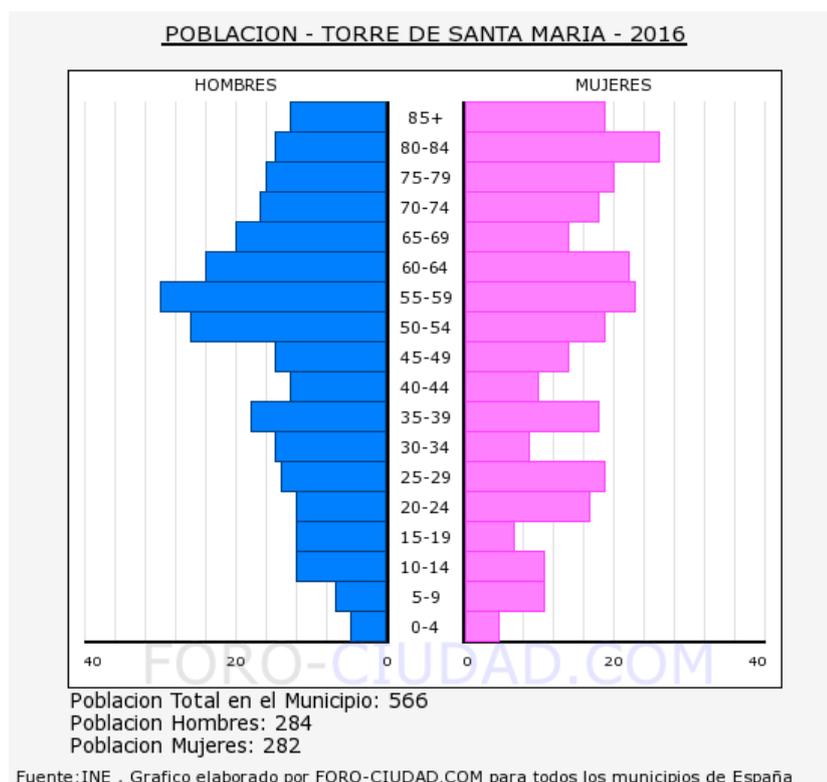
## C. Aspectos socioeconómicos

El municipio de Torre de Santa María, al igual que sucede en numerosos municipios de su tamaño en la provincia, cuenta con una población envejecida junto con un crecimiento vegetativo negativo.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución de la población en el último siglo. El descenso más brusco de la población se produjo entre las décadas 50 y 80, y desde entonces, su descenso, aunque menor, ha sido paulatino.



Asimismo, el siguiente gráfico muestra la pirámide poblacional del municipio, confirmando el envejecimiento general de la población.



Torre de Santa María cuenta con una población de 566 habitantes (según Instituto Nacional de Estadística, para enero del año 2016).

## 7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

### A. DURANTE LA FASE DE PLANEAMIENTO

La realización de los trabajos necesarios para elaborar la modificación, así como las determinaciones y el contenido de la misma, no conllevan impactos sobre el medio ambiente ya que no implican la autorización de edificaciones ni la autorización de ningún uso.

### B. DURANTE LA FASE DE APLICACIÓN DE LAS NNSS.

Una vez aprobada la modificación de planeamiento, cuando llegue el momento de autorización de cualquier uso o edificación, se llevarán a cabo los distintos procedimientos de evaluación y/o autorización ambiental y urbanística correspondientes cuando sean de aplicación. Es en estos documentos o proyectos donde se plasmarán los posibles impactos ambientales así como sus medidas correctoras correspondientes.

Cualquier actividad a instalar en suelo no urbanizable deberá realizar el trámite ambiental correspondiente conforme a la ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, si se encuentra sujeta a esta. Igualmente, deberá obtener, de modo previo a la correspondiente licencia, la preceptiva calificación urbanística, en todo caso, conforme a lo establecido en LSOTEX, adjuntando los informes sectoriales correspondientes y justificando la no formación de núcleo de población... etc.

En lo que respecta a esta situación, la presente modificación puntual no supone la inclusión de un uso que a priori pudiera suponer por sí mismo un efecto ambiental negativo significativo, más aún teniendo en cuenta que incluso tras su aprobación definitiva, la puesta en marcha de este tipo de actividades está sujeta a las autorizaciones anteriormente expuestas. Por tanto, los efectos ambientales previsibles estimados serían, en todo caso, indirectos y de intensidad baja.

## **8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

### **A. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

En la actualidad no hay ningún Plan Territorial vigente que afecte al municipio de Torre de Santa María.

### **B. PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA**

El término municipal de Torre de Santa María, únicamente se encuentra afectado, dentro de los elementos que conforman la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, por el Árbol Singular "Encina la Nieta". No se aprecia afección por espacios de la Red Natura 2000 (ZEPA, ZEC).

Por otro lado, el proceso de aprobación de la modificación puntual contará con los informes sectoriales pertinentes, que contendrán sugerencias y observaciones referentes al mismo y que deberán ser subsanados, en los casos que así se requiera, por el redactor de la modificación.

Los órganos sectoriales que se entiende que, en todo caso, debieran ser consultados son los siguientes:

- Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural (Patrimonio)
- Dirección General de Desarrollo Rural (Vías Pecuarias)
- Dirección General de Medio Ambiente (Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas)
- Dirección General de Medio Ambiente (Servicio de Protección Ambiental)

## **9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la presente modificación supone la admisión de nuevos usos en suelo rústico de protección paisajística, conforme a su apartado f).2º.

## **10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

La selección de las alternativas contempladas se ve motivada por el estudio de las opciones básicas de actuación que se pueden plantear en este asunto.

### **▪ ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 consistiría en mantener la situación actual de las NNSS del municipio, es decir, no modificar el planeamiento.

Optar por esta alternativa implica mantener los impedimentos que la redacción actual de las NNSS contiene para autorizar este tipo de actividades en suelo no urbanizable. De esta manera se impide y frena la posibilidad de llevar a cabo este tipo de actividades económicas en estos suelos, con el perjuicio que supone para el municipio, y para su desarrollo económico.

### **▪ ALTERNATIVA 2**

La alternativa 2 consiste en llevar a cabo la modificación planteada de planeamiento, incorporando el uso de alojamiento turístico rural en las categorías de suelo no urbanizable que cuentan con una menor protección por las NNSS.

Escoger esta posibilidad supone posibilitar la implantación de estos usos en aquellos suelos en los que la protección es menor, y por tanto, la posibilidad de afección medioambiental también lo es.

Escoger esta posibilidad no solo posibilita la incorporación de estas actividades económicas en el suelo no urbanizable, sino que supone contar con una normativa mejorada, conforme a necesidades del municipio, lo cual tiene vital importancia considerando las características del mismo.

- ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 consiste en plantear la modificación puntual incorporando el uso de alojamiento turístico rural en todas las categorías del SNU.

Optar por esta alternativa supondría posibilitar la incorporación de estos usos en todo el SNU del término municipal. No obstante, teniendo en cuenta en enfoque protector de las NNSS con respecto al SNU, incluso en lo que respecta a la autorización de usos, no parece que esta opción encaje con la intención original de la misma.

En el análisis efectuado para la evaluación de cada alternativa se han estudiado las distintas situaciones, fundamentándose tanto en los beneficios a proporcionar al municipio y al medio ambiente como en el respeto a la intención original de las NNSS. Atendiendo a estos razonamientos, se entiende que la alternativa más equilibrada, racional y respetuosa, así como más adecuada para el fin pretendido es la alternativa nº 2.

## 11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE

No se han previsto efectos ambientales negativos relevantes sobre el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático, teniendo en cuenta el carácter del uso a incorporar.

Cabe indicar, asimismo, que las actividades a implantar –alojamientos de turismo rural- se someterán a los controles previos derivados de la legislación ambiental y urbanística que sean precisos cuando estos tengan lugar, por lo que no se han previsto medidas correctoras para prevenir, reducir y corregir efectos negativos.

## 12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual lleva un seguimiento ambiental derivado de la propia tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. En esta primera fase, el órgano ambiental consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas para que se pronuncien, para después emitir el Informe Ambiental Estratégico, el cual podrá determinar si la modificación debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica por tener efectos significativos en el medio ambiente, o si por el contrario, la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En caso de continuar la tramitación administrativa de la modificación puntual existen otros puntos de control ambiental, una vez se produce la aprobación inicial, cuando el Ayuntamiento solicita a las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales correspondientes.

Una vez aprobada definitivamente la modificación, el seguimiento se limita al posible impacto que pudiese tener la autorización de la implantación de los usos de alojamiento turístico rural que pudieran darse en los suelos en los que esta actividad resulta autorizable, por lo que los documentos técnicos correspondientes deberán someterse a los controles derivados de la legislación urbanística y ambiental.

Torre de Santa María, Mayo 2018

José David Cid Duque / Arquitecto