ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Identificación del técnico redactor

La redacción de la presente modificación ha sido redactada por el arquitecto Antonino Antequera Regalado.

1.2.- Planeamiento vigente

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Calzadilla es el Proyecto de Delimitación de Suelo redactado por el arquitecto D. Francisco Claros Vicario, aprobado definitivamente el 14 de abril de 1986 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 18 de junio de 1986. El documento del PDSU, ha sufrido hasta el momento cuatro modificaciones puntuales.

Esta modificación puntual en tanto que es un Documento de Innovación sustituye al precedente instrumento de planeamiento, PDSU de Calzadilla, exclusivamente en las partes referenciadas en el mismo, quedando así parcialmente derogado a la entrada en vigor de la presente Modificación, excepto en aquellos aspectos no tratados específicamente en este documento, los cuales permanecerán en vigor hasta su revisión completa.

1.3.- Objeto de la modificación

El PDSU de Calzadilla, no contemplaba inicialmente una reserva de espacio para albergar los distintos equipamientos demandados por el municipio. A lo largo del tiempo, se ha venido produciendo un proceso de expansión natural del casco urbano para ir acomodando distintos espacios e equipamiento e infraestructuras necesarias para proporcionar una óptima calidad de vida a los vecinos de Calzadilla.

El PDSU en sus previsiones establecidas para la ordenación del ámbito situado al oeste de la zona dotacional que anteriormente hemos comentado, proponía una nueva ordenación con nuevos viales y manzanas que no se ajustaban a la realidad del entorno urbano, y en consecuencia se ha venido produciendo un desajuste entre los proyectado y la realidad ejecutada, este documento se enfoca también a solucionar esta circunstancia.

En estas condiciones, en el año 2008 se produjo un primer intento, en cuanto a que se inició la tramitación de una modificación puntual sobre esta particularidad, este proceso no llegó a culminarse tras la aprobación provisional, quedando el procedimiento suspendido, según un acuerdo de la CUOTEX 26 de noviembre de 2009.

Persistiendo por parte del Ayuntamiento el interés en normalizar esta situación se tramita la presente Modificación del PDSU de Calzadilla.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

2.1.- Breve contextualización geográfica

El término municipal de Calzadilla, se sitúa al norte de la provincia de Cáceres, perteneciendo a la Comarca del Valle del Alagón.

Ocupa una extensión de 76,34 km² y se encuentra a una altitud media de 356 m sobre el nivel del mar.

Calzadilla tiene una población de 463 habitantes en 2020 y presenta una Densidad de Población de 6,35 hab./Km², sufriendo por tanta un altísimo grado de despoblación, recordemos que la densidad media en Extremadura es de 26 hbs/Km2 y muy lejos de los 93 habs/km2 de la media nacional.

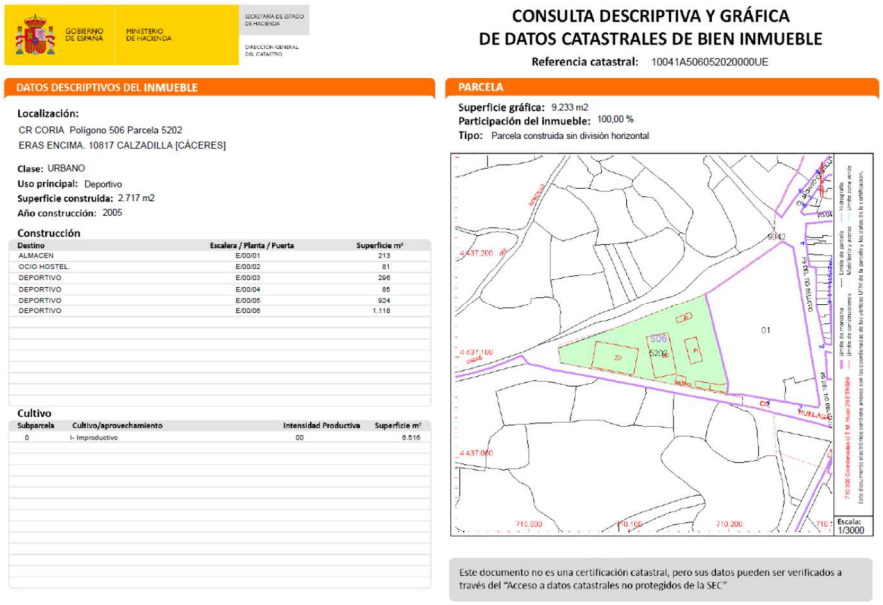
El principal acceso a Calzadilla se realiza por la EX204 que enlaza con la EX A1 a 5 km de distancia.

2.2.- Situación y emplazamiento de la parcela

El ámbito determinado, linda al Oeste con la calle Tio Bellotu, al Sur con la denominado Crtra. de Huelaga y la norte Calle Eras Nuevas.

Consta de tres parcelas catastrales, todas de propiedad municipal, de las que a continuación adjuntamos las fichas.

Parcela 1:



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10041A506052020000UE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CORIA Polígono 506 Parcela 5202
ERAS ENCIMA, 10817 CALZADILLA [CÁCERES]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.717 m2
Año construcción: 2005

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E/00/01	213
OCIO HOSTEL	E/00/02	81
DEPORTIVO	E/00/03	296
DEPORTIVO	E/00/04	85
DEPORTIVO	E/00/05	924
DEPORTIVO	E/00/06	1.118

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	1- Improductivo	00	6.516

PARCELA

Superficie gráfica: 9.233 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC."

Parcela 2:

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0373701QE1307S0001ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR HUELAGA 4
10817 CALZADILLA [CÁCERES]

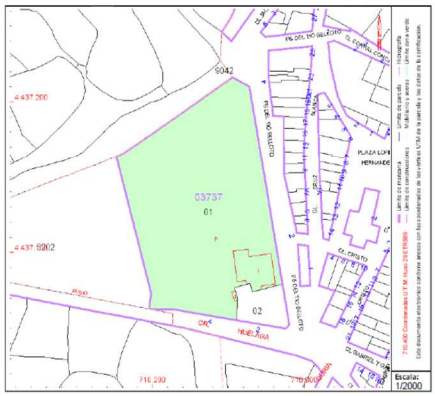
Clase: URBANO
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 537 m2
Año construcción: 2008

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
RECREATIVO	1/00/01	537

PARCELA

Superficie gráfica: 11.596 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Parcela 3:

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0373702QE1307S0001UG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR HUELAGA 2
10817 CALZADILLA [CÁCERES]

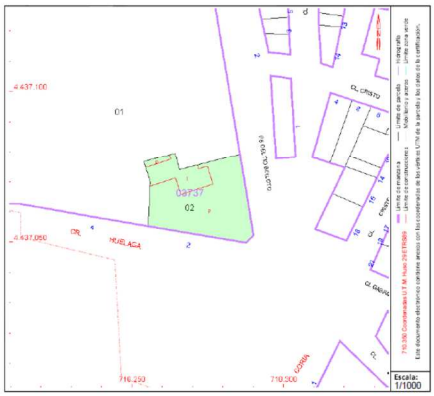
Clase: URBANO
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 143 m2
Año construcción: 2008

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
RECREATIVO	1/00/01	143

PARCELA

Superficie gráfica: 803 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2.3.- Infraestructuras y servicios urbanos

El ámbito delimitado cuenta con todos los servicios urbanos: pavimentación, saneamiento, abastecimiento y alumbrado publico.

2.4.- Condiciones urbanísticas según el planeamiento vigente

El PDSU vigente delimita el suelo urbano afectando a la mitad de las propiedades municipales y estableciendo cuatro manzanas de uso residencial, las cuales no se adaptan a los límites de propiedad.

Otra incoherencia detectada, es que desaparece la actual calle Tío Bellotu, quedando en situación irregular las edificaciones preexistentes que a pesar de contar con acceso y luces por esta calle.

En el PDSU Vigente, se puede observar como queda fuera del perímetro delimitado como Suelo Urbano la piscina municipal, asimismo propone una ordenación de cuatro manzanas residenciales y una pequeña porción de suelo verde, sin establecer ningún proceso de equidistribución y eliminando del callejero la actual calle del Tío Bellotu.

2.5.- Ordenación estructural del ámbito

Esta Modificación 5 del PDSU de Calzadilla, propone la delimitación de un ámbito de suelo rústico y su incorporación a la delimitación del Suelo Urbano establecida en el PDSU, en aplicación del artículo 7 de la LOTUS:

"*Los Planes Generales Municipales podrán prever actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano porque concurran alguna de las siguientes circunstancias:*

2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.

b) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana….."

Este ámbito por sus características será considerado como **Unidad de Actuación Simplificada nº 1**, en aplicación del artículo 101 de la LOTUS "*Actuación simplificada de reforma*".

"*Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano*."

El ámbito cuenta con las siguientes características que hacen idóneo este sistema de actuación:

1. **Todas las parcelas afectadas dentro del ámbito son de propiedad municipal.**
2. **No existe incremento de aprovechamiento.**

Todo el suelo considerado se califica como de uso dotacional público, el cual cuanta con superficie construible y se le aplica coeficiente de edificabilidad, pero carece de aprovechamiento, que solamente ostentan los usos lucrativos.

Asimismo, **se reduce la intensidad edificatoria del suelo urbano** puesto que se detrae de la ordenación propuestas en el PDSU cuatro manzanas de uso residencial con una superficie total de solares de 11.084,90m^2 al que el planeamiento le otorga un coeficiente edificabilidad de 1,7 m^{2t}/m^{2s}, resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y nº de plantas. En consecuencia, la superficie edificable potencial otorgada por el planeamiento que se reduce resulta ser de **18.844,33m^2**.

En principio el ámbito, cuenta con todos los servicios urbanos, pero habrá que regularizar es situación, procediendo a la **tramitación de un proyecto de urbanización,** que recoja la adecuación de las infraestructuras disponibles a las necesidades demandadas y que por otro lado justifique el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Se incrementa la reserva dotacional del municipio en **13.062,97 m^2** destinados a dotaciones y **8.422,77 m^2** destinados a zonas verdes, como consecuencia se incrementa el estándar dotacional del municipio más aún teniendo en cuenta que se reduce en 18.844,33 m^2 la superficie total edificable del suelo urbano.

2.6.- La Ordenación Detallada de la UAS-1

La Modificación 5, propone además la ordenación detallada del nuevo ámbito UAS-1, por tanto en aplicación del artículo 101 de la LOTUS, **no es necesario la previa aprobación de un Programa de Ejecución**.

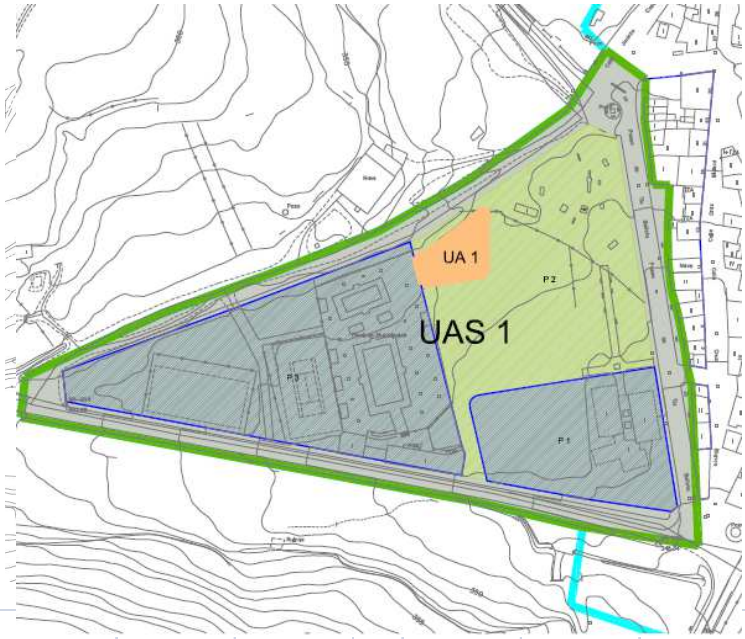
Las determinaciones de ordenación estructural y detallada recogidas en esta Modificación núm 5, son las siguentes:

DATOS UAS-1		
PARAMETROS PARTICULARES		
SUPERFICIE BRUTA	29,441,88 m2	
EDIFICABILIDAD BRUTA	No hay aprov echamiento lucrativ o	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	No hay aprov echamiento lucrativ o	
CESIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES	Todo la superfcie del ámbito es destinada a dotaciones	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	No hay aprov echamiento lucrativ o	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	RESIDENCIAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	NO ES NECESARIO, CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	No hay aprov echamiento lucrativ o	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, DOTACIONAL	

CONDICIONES EDIFICATORIAS

Las establecidas En el Título V de la normas urbanisticas del PDSU de Calzadilla

PLANIMETRIA



PARAMETROS PARTICULARES UAS-1 ORDENACIÓN DETALLADA			
SUPERFICIE BRUTA		29,441,88 m2	
EDIFICABILIDAD BRUTA		No hay aprov echamiento lucrativ o	
DOTACIONAL		13.067,05	m²
	P1	3.944,84	m²
	P3	9.122,21	m²
ZONAS VERDES		8.066,93	m²
	P2	8.066,93	m²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		El resultado de la aplicación de las condiciones edficatorias establecidas en el PDSU	
SUPERFICIE DE VIALES		8307,90	m²

2.7.- Modificación del artículo 5.3 Condiciones supletorias de los tipos de edificación

El PDSU de Calzadilla en el TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN PARA ÁREAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS, establece en el artículo 5.3 las condiciones edificatorias para las edificaciones.

Las condiciones propuestas en el PDSU respecto a la posición de la edificación para la construcción de edificios dotacionales, resultan ser muy restrictivas, no permitiendo adaptarse sus características particulares.

5.3.- Condiciones suplementarias de los tipos de edificación.

a.- Alineaciones: deberán mantenerse las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.

Se permiten retranqueos parciales de fachadas siempre que estén separados de linderos un mínimo de 3 metros. En éstos tres metros la edificación se ajustará a la alineación para impedir medianerías al descubierto; salvo que exista acuerdo entre linderos para unir los retranqueos de fachada, en cuyo caso deberá llevarse a cabo la construcción simultáneamente o constar dicho acuerdo en escritura pública.

Por este motivo entendemos que se debe incluir un párrafo en la que **la regulación de las condiciones de retranqueo para edificios dotacionales no se encuentren limitadas**, con el fin de adecuar mejor el programa de uso de los edificios dotacionales.

En este sentido se añade el siguiente párrafo en el artículo 5.3:

"*Para el uso dotacional en edificio exclusivo, no se establecen condiciones de posición, pudiendo la edificación retranquearse libremente dentro de la parcela. No obstante, en el caso de adosarse a edificaciones colindantes, la nueva construcción se resolverá evitando dejar al descubierto las paredes medianeras*."

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE DESARROLLO DE LA PROPUESTA

3.1.- Procedimiento de la modificación del planeamiento

Para que la nueva ordenación sea de aplicación en el territorio afectado, y que estos terrenos puedan acoger determinadas actuaciones, se hace imprescindible modificar el contenido de las PDSU de Calzadilla, (Cáceres), introduciendo las oportunas correcciones en el documento.

3.2- Contenido de la modificación

La modificación núm 5 que se plantea en este documento propone un doble contenido:

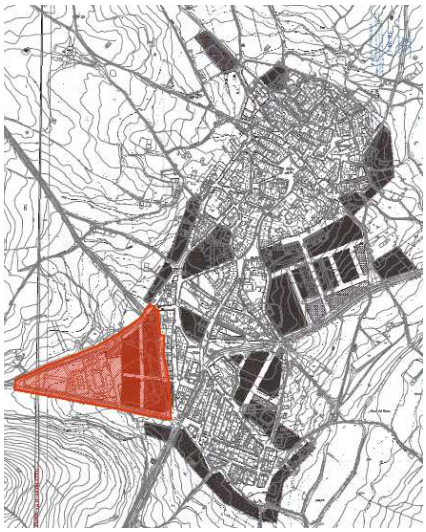
1.- Modifica levemente la delimitación del suelo urbano delimitado en el PDSU de Calzadilla, a fin de permitir la regularización de edificaciones existentes.

2.- Modifica la ordenación detallada, ajustando una la disposición del sistema viario, régimen de usos y condiciones edificatorias.

Respecto al sistema de gestión dispuesto, se ejecutará de manera unitaria, únicamente a efectos de completar la urbanización y completar el procedimiento urbanístico necesario para cualquier reclasificación de suelo.

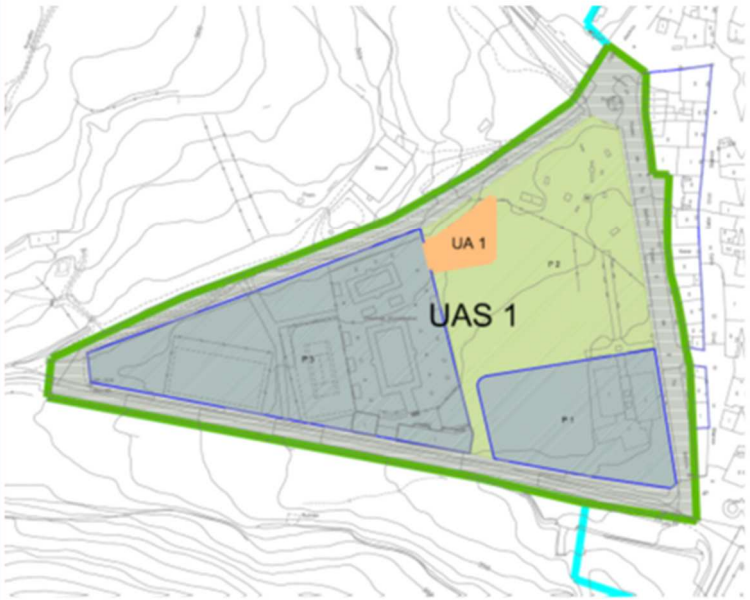
3.3.- Determinaciones urbanísticas de aplicación

DATOS UAS-1	
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CALSIFICACIÓN	**URBANO**
SECTOR	**UAS-1**
USO GLOBAL	**DOTACIONAL**
SUPERFICIE SECTOR	**29,441,88 m2**
USOS COMPATIBLES	**TERCIARIO Y DOTACIONAL**
EDIFICABILIDAD BRUTA O INTENSIDAD EDIFICATORIA	**No se estima**
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	**Proyecto de urbanización**
PLANO DE SITUACIÓN	



3.4.- Determinaciones urbanísticas del nuevo desarrollo

DATOS UAS-1		
PARAMETROS PARTICULARES		
SUPERFICIE BRUTA	29,441,88 m2	
EDIFICABILIDAD BRUTA	No hay aprovechamiento lucrativo	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	No hay aprovechamiento lucrativo	
CESIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES	Todo la superfcie del ámbito es destinada a dotaciones	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	No hay aprovechamiento lucrativo	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	RESIDENCIAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	NO ES NECESARIO, CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	No hay aprovechamiento lucrativo	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, DOTACIONAL	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		
Las establecidas En el Título V de la normas urbanisticas del PDSU de Calzadilla		
PLANIMETRIA		



PARAMETROS PARTICULARES UAS-1 ORDENACIÓN DETALLADA			
SUPERFICIE BRUTA		29,441,88 m2	
EDIFICABILIDAD BRUTA		No hay aprovechamiento lucrativo	
DOTACIONAL		13.067,05	m²
	P1	3.944,84	m²
	P3	9.122,21	m²
ZONAS VERDES		8.066,93	m²
	P2	8.066,93	m²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		El resultado de la aplicación de las condiciones edficatorias establecidas en el PDSU	
SUPERFICIE DE VIALES		8307,90	m²

4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establece el Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico y su ámbito de aplicación, en el cual se encuentra incluido este proyecto. Redactada la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y remitida a el órgano ambiental, determina que no es previsible que la modificación planteada vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.