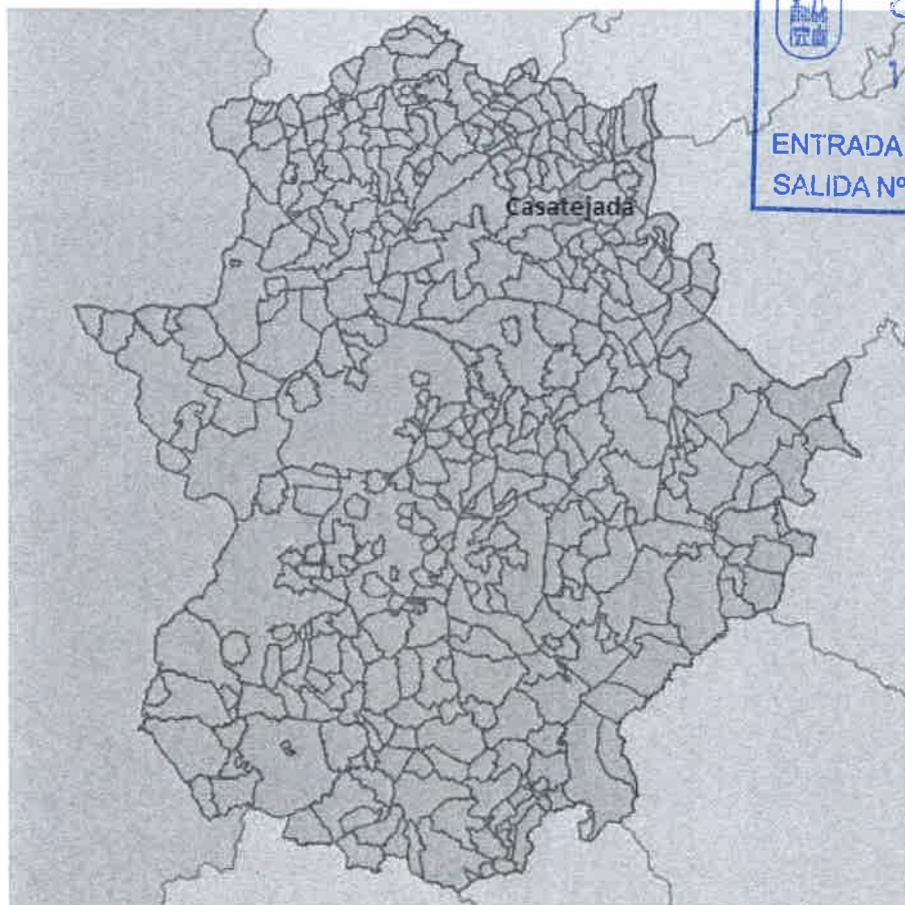




DIEDRO Cáceres S.L.P.

Arquitectura & Urbanismo



MODIFICACIÓN PUNTUAL

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

CASATEJADA (CÁCERES)

MODIFICACIÓN Nº 8

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO
CREACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN
EN SUELO RÚSTICO (NO URBANIZABLE)**

REDACTOR:

José L. Galán Hdez., arquitecto
(en representación de DIEDRO Cáceres, S.L.P.)

1 / 28

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante: _____ D^a Casimira Lozano Curiel



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. INTRODUCCIÓN

- 1.1.1. Promotor
- 1.1.2. Planeamiento vigente
- 1.1.3. Base documental utilizada

1.2. MEMORIA

- 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
- 1.2.5. Normativa aplicable
- 1.2.6. Justificación de las determinaciones

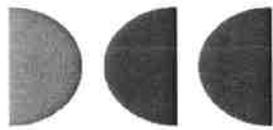
1.3. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

- 1.3.1 Descripción y justificación de la propuesta
- 1.3.2 Descripción del medio físico y natural
- 1.3.3 Efectos, valoración y medidas protectoras

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

- P.1 Delimitación del Suelo Urbano actual
- P.2.1 Suelo Urbano actual. Delimitación de la propuesta
- P.2.2 Situación sobre catastro de la U.A.
- P.3 Delimitación de la U.A.
- P.4 Emplazamiento de la U.A. Cotas y superficies
- P.5 Ordenación detallada de la U.A. Alineaciones y usos
- P.6 Sistema viario de la U.A.
- P.7 Infraestructuras. Saneamiento y Abastecimiento, de la U.A.
- P.8 Infraestructura. Electricidad, de la U.A.



1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Promotor

D^a Casimira Lozano Curiel (domicilio en C/ Encina, 4 de Casatejada y N.I.F.: 06.930.103-L), solicita a DIEDRO Cáceres S.L.P., estudio de Arquitectura & Urbanismo, sito en Av. Virgen de Guadalupe nº 24 - desp.15, 10.001 Cáceres, sociedad colegiada nº 000144 del COADE, la redacción de una modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Casatejada (Cáceres) para la creación de una Unidad de Actuación en terrenos de su propiedad.

La propuesta se redacta en los exactos términos señalados por los promotores de la actuación.

1.1.2. Base documental utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

- 1.- Los planos de ordenación del PDSU de Casatejada (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 24 de enero de 1986 y publicado el 23 de octubre del mismo año.
- 2.- Cartografía digital en formato dxf, proporcionada por Catastro Virtual.
- 3.- Información obtenida del Visualizador de mapas de la Junta de Extremadura, (IDE Extremadura).

1.1.3. Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEx), y posteriores modificaciones.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero, (en adelante RPEX)
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Casatejada.

1.2. INTRODUCCIÓN

1.2.1. Antecedentes de hecho

En reunión mantenida con el promotor y después de analizar el planeamiento vigente y zona de actuación, así como una vez conversado y comunicado a los dirigentes políticos la finalidad de la presente modificación puntual, quedan patentes las deficiencias de las que adolece el instrumento de planeamiento vigente (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano), tanto por su antigüedad como por las características propias de esta clase de instrumentos.

Ante esta situación, se aconseja por parte del equipo redactor del presente encargo, el inicio de los trámites necesarios para la consecución de los objetivos previstos, debiendo comenzarse con la redacción y aprobación de la presente Modificación Puntual que permita la ampliación del suelo urbano existente, al ser ésta, la única forma viable legalmente establecida para tal fin, en tanto en cuanto no se apruebe el único instrumento que a la vista de las circunstancias concurrentes, puede garantizar el adecuado cumplimiento de los fines de la actuación pública urbanística, es decir un Plan General Municipal, el cual comenzó a redactarse pero que nunca llegó a aprobarse.

Nos encontramos con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano completamente obsoleto, que no refleja la realidad actual del municipio, no coincidiendo los límites marcados con el suelo urbano consolidado.

Uno de los principales problemas con que se encuentra el municipio es la carestía de suelo urbano a precio asequible, en especial en lo referente a suelo de uso residencial para la construcción de nuevas viviendas reclamadas por la población.

Para solucionar esta situación se pretende mediante esta modificación:

- Incluir dentro del suelo clasificado como urbano terrenos adyacentes a la línea de delimitación del mismo, creando una unidad de actuación urbanizadora dedicada a viviendas de protección



pública y áreas de terreno dotacional. Siempre buscando que el crecimiento del municipio se produzca de forma racional.

Casatejada es un municipio de aproximadamente 1.400 habitantes, que por su cercanía a la autovía del Norte de Extremadura (EX-A1), así como a las carreteras EX-108 y CC-53 y CC-17.1 se encuentra muy bien comunicada dentro del territorio norte de la región.

Pertenece a la Comarca de Campo Arañuelo, estando integrado en la Reserva de la Biosfera del Parque Nacional de Monfragüe y bajo la zona de influencia de la Central Nuclear de Almaraz.

Ha experimentado un crecimiento económico notable, con una consolidada actividad de producción ganadera y transformación de productos agroganaderos (cría de pollos, pequeñas chacinerías), y otras actividades como galvanizados, fábrica de góndolas, empresas constructoras, turismo rural, etc. El desarrollo de estas fuentes de empleo ha facilitado un crecimiento demográfico, con la consiguiente demanda de nuevas viviendas.

1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico

Figura urbanística	PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO
Ámbito territorial	Casatejada
Estado	Vigente
Equipo redactor	MATAS CASCOS, MIGUEL

Fecha del trámite	Trámite
22/03/1985	Aprobación inicial
11/04/1985	<u>Información pública de la aprobación inicial en BOP</u>
23/05/1985	<u>Información pública de la aprobación inicial en prensa</u>
24/01/1986	Aprobación Definitiva
23/10/1986	<u>Publicación en BOP de la aprobación definitiva</u>

El proyecto de PDSU vigente desde hace 30 años ha sufrido varias modificaciones 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 resulte insuficiente el PDSU en su estado actual para satisfacer los fines que deben presidir la acción pública urbanística.



Modificación Puntual nº 8 del PDSU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante: _____ D^a Casimira Lozano Curiel



Delimitación del S.U. Consolidado sobre P.D.S.U.

1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente

En el presente apartado se analiza el contenido de las Ordenanzas de la Edificación del P.D.S.U. de Casatejada y los planos de ordenación en relación a la modificación propuesta.

1.2.3.a- Diagnóstico de información y exposición

Los datos contenidos en el *CAPÍTULO 1.- Condiciones Generales de Edificación en Suelo Urbano*, desarrollados en los artículos 5.1.1 a 5.1.12 del PDSU, no se consideran suficientes o reflejo de las necesidades e inquietudes actuales del actual equipo de gobierno. Por tanto, se propone una nueva normativa (ordenanza de edificación) para la Unidad de Actuación propuesta.

1.2.3.b- Normativa urbanística

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y con el Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, corresponde su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, estando las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

Puesto que Casatejada no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEx), en tanto en cuanto no se produzca tal homologación, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones existentes seguirá el procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística, según queda recogido en los art.77 a 80 de la LSOTEx, adaptándose a los estándares previstos en el art. 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE 10/4/15 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEx, DOE de 20/10/10).

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

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 correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio.

Se ha utilizado igualmente, la cartografía digital en formato dxf, proporcionada por Catastro virtual e IDE Extremadura.

1.2.4. Ámbito de la modificación, fines y objetivos

1.2.4.a- Ámbito

La modificación que se plantea afecta a:

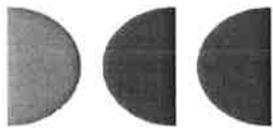
Suelo no urbanizable adyacente al suelo urbano.

Estos terrenos en total tienen una superficie aprox. de 6.797 m², propiedad íntegra de la promotora del encargo (familia de D^a Casimira Lozano Curiel), de los cuales unos 140 m² se corresponden con una edificación de uso residencial, datada en el año 1996 (10059A501050780001XW).

Se desconoce la existencia de otros propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la fina afectada durante los cinco (%) años anteriores, según informa el promotor (art. 82.6 LSOTEx).

Los terrenos que se pretenden reclasificar como suelo urbano según referencia catastral 10059A501050780000ZQ, son:

- Polígono 501 Parcela 5078 (Paraje Charcón)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral	10059A501050780000ZQ		
Localización	Polígono 501 Parcela 5078 CHARCON. CASATEJADA (CÁCERES)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		

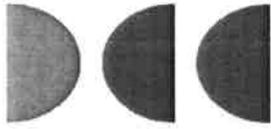
PARCELA CATASTRAL	
	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización	Polígono 501 Parcela 5078 CHARCON. CASATEJADA (CÁCERES)
Superficie gráfica	6.797 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	01	6.657

Sede Electrónica del Catastro				
Fecha y hora	Fecha 18/11/2017 Hora 20:13:49			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
Referencia catastral	10059A501050780001XW			
Localización	ER EXTRARRADIO Polígono 501 Parcela 5078 CHARCON. 10520 CASATEJADA (CÁCERES)			
Clase	Urbano			
Uso principal	Residencial			
Superficie construida(*)	140 m ²			
Año construcción	1996			
PARCELA CATASTRAL				
	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)			
Localización	Polígono 501 Parcela 5078 CHARCON. CASATEJADA (CÁCERES)			
Superficie gráfica	6.797 m ²			
CONSTRUCCIÓN				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		00	01	120
APARCAMIENTO		00	02	20

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

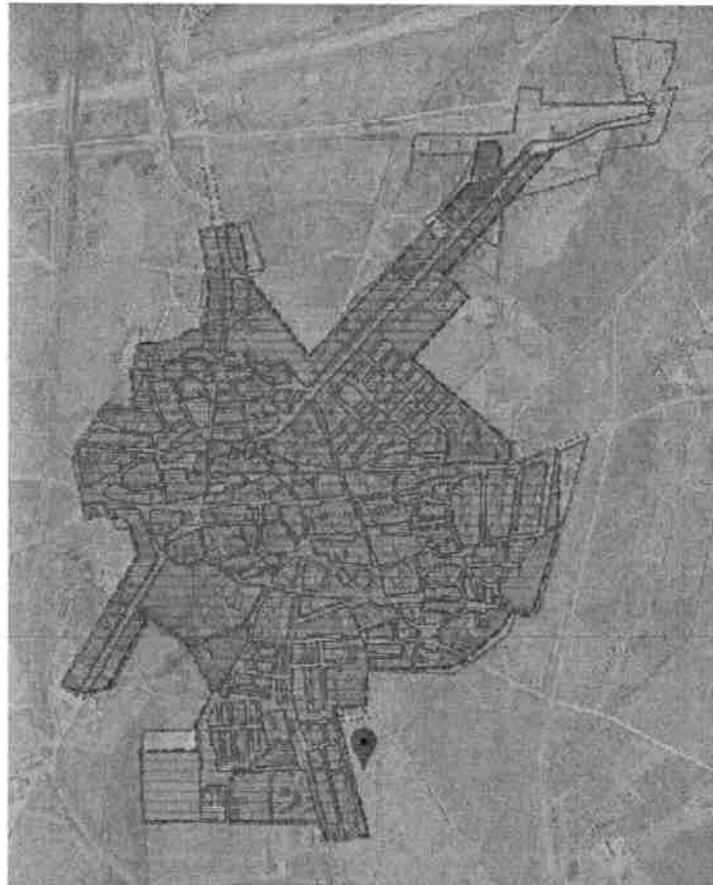
Solicitante: D^a Casimira Lozano Curiel



Información obtenida de Catastro Virtual

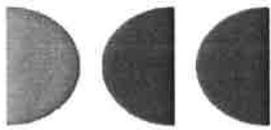


Emplazamiento de la Parc. 5078, del Pol. 501, respecto del suelo urbano



Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante: _____ D^a Casimira Lozano Curiel

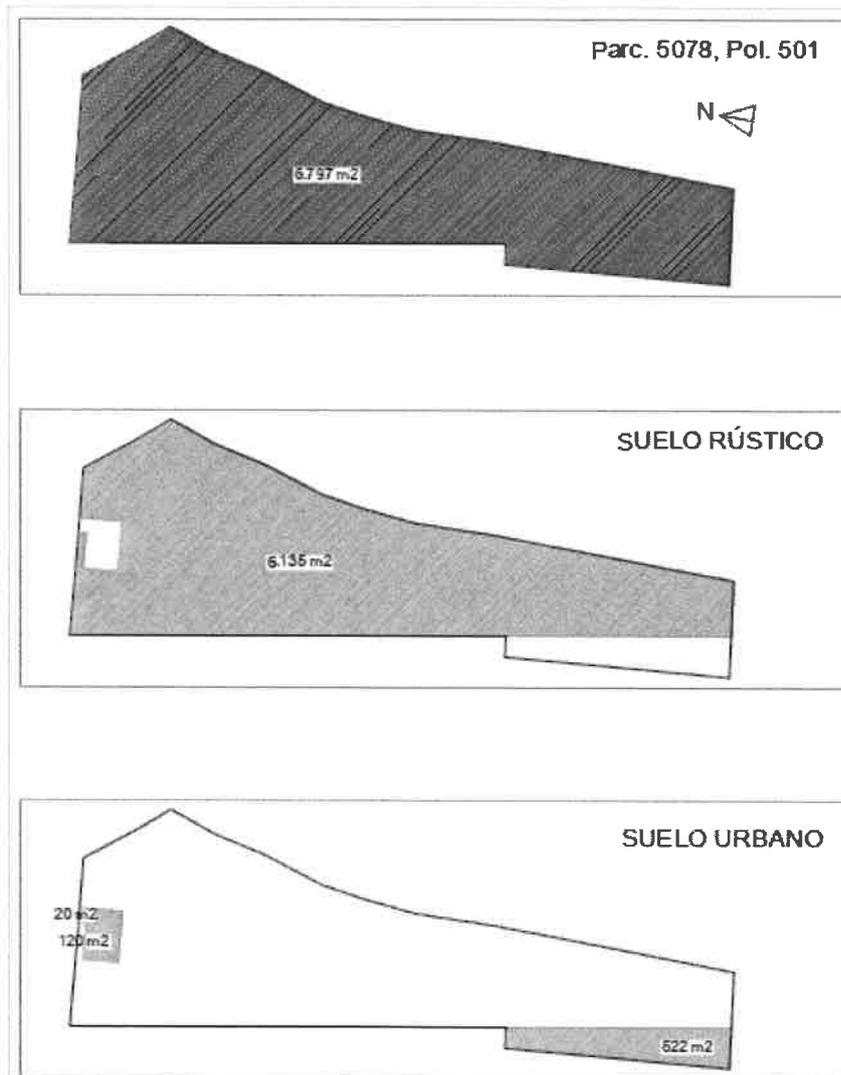


Plano de Situación de los terrenos en relación con el P.D.S.U. y los límites de Suelo Urbano Consolidado.

1.2.4.b- Fines y objetivos

El objetivo de la presente modificación es incluir dentro de la delimitación de suelo urbano unos terrenos adyacentes a la misma, para crear una Unidad de Actuación de uso Residencial.

Estos terrenos cuentan con una parte de su superficie (521,85 m²) dentro de la Delimitación de Suelo Urbano, al Sur de su extensión, sobre los que se define y prevé la continuación de la travesía existente incompleta.



Dichos terrenos dan frente a viario público en tres de sus lados (dos de ellos urbanos, la C/ Encinas y la travesía paralela a la Travesía Jara, paralela a su vez a la Av. de la Constitución, Ctra. de Almaraz a Jaraíz), lo que facilita y determina la idoneidad de la propuesta de modificación.

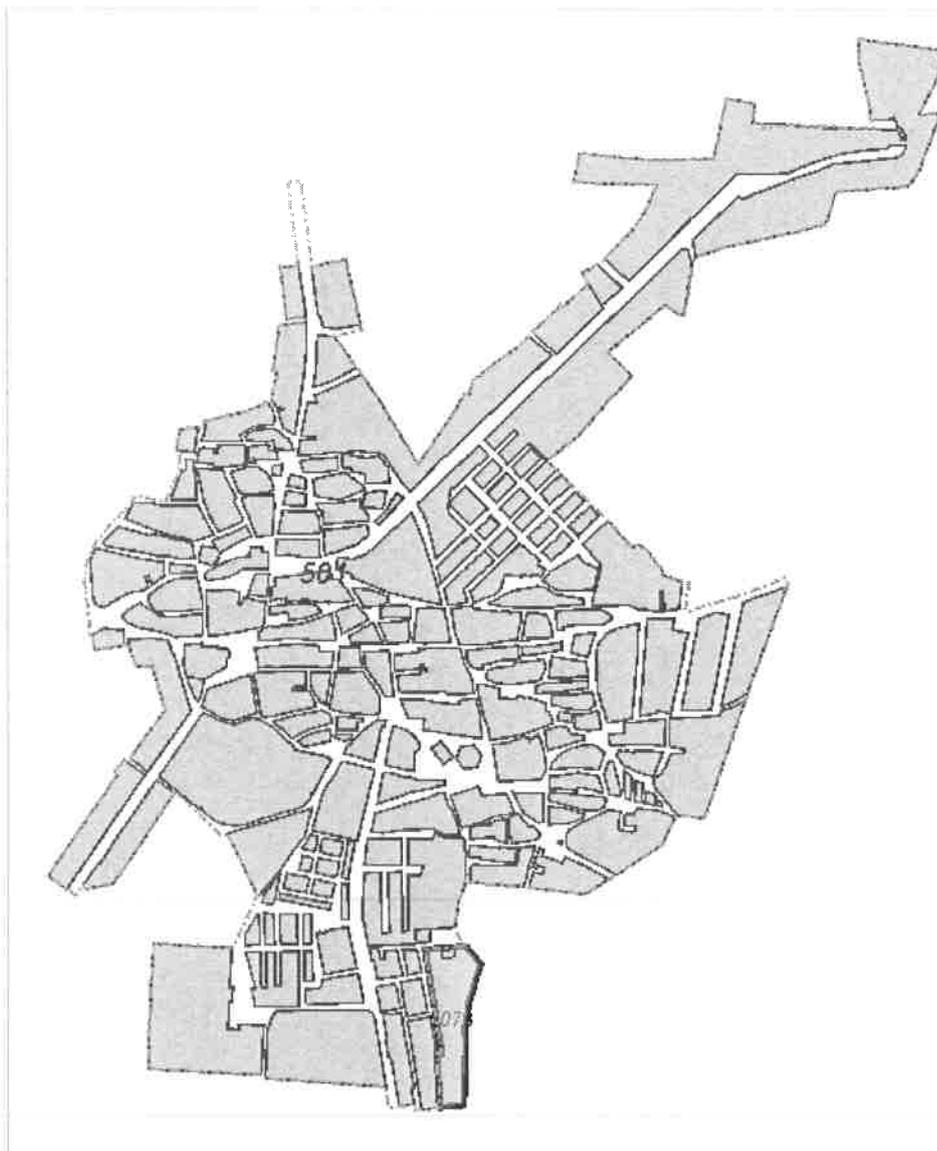
Adjuntamos plano de viario urbano (Catastro), así como infraestructuras existentes en las inmediaciones (facilitadas por los servicios técnicos de la Diputación de Cáceres), definiendo el área de terreno de suelo no urbanizable afectada por esta modificación, donde se puede observar su fácil



DIEDRO Cáceres S.L.P.

Arquitectura & Urbanismo

integración con el resto del suelo urbano, tanto por inmediatez física como por la existencia de infraestructuras urbanas en sus inmediaciones (arts. 25-26 de RPEX).



Zona de ampliación, conexión urbana

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante:

D^a Casimira Lozano Curiel

José Luis Galán Hernández, Arquitecto

Av. Virgen de Guadalupe nº 24, desp. 15, 10.005 Cáceres



Pavimentación y alumbrado



2.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.1. Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Casatejada de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) 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 es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 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) 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 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- 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.

2.1.2. Justificación de las determinaciones

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano esta en vigor desde 1986, por los motivos antes expresados debe considerarse próximo a la obsolescencia y es por ello que se ha decidido redactar esta modificación para realizar una propuesta de ampliación de suelo urbano mientras se tramita un Plan General Municipal.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, Casatejada, es un municipio que está experimentando un notable crecimiento demográfico y necesita nuevas áreas residenciales. Éstas se destinarán a vivienda cumpliendo con lo dispuesto en el art. 105.1.b) del RPEX, donde se dice "*... cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública...*"

La presente propuesta viene condicionada por las específicas características del instrumento vigente en Casatejada, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU).

Los PDSU se regulaban en el artículo 81 del derogado Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril y 101 y siguientes y del también derogado Decreto 2159/1978. Según dichas disposiciones únicamente resultaba admisible la clasificación del suelo en urbano y no urbanizable, sin que quepa la posibilidad de clasificar suelo como urbanizable. Los únicos Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo que pueden tomar como base un PDSU, son los Estudios de Detalle, quedando limitado el contenido de éstos a completar o reajustar las alineaciones del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.



Éstos condicionantes, propios de los PDSU, deben armonizarse, por imperativo del artículo 80.1 de la LSOTEx, con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta y el artículo 74 del mismo texto legal. Por ello:

- 1.- Se clasifican los terrenos afectados por la ampliación como Suelo Urbano No Consolidado, puesto que su nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos.
- 2.- Se establece la ordenación detallada para el ámbito afectado ante la imposibilidad de aprobar con posterioridad planes de desarrollo, dadas las características propias de los proyectos de delimitación, y aplicando analógicamente lo dispuesto en el artículo 70.2.2 de la LSOTEx que permite establecer la ordenación detallada para todo o parte del suelo urbano no consolidado.
- 3.- La Unidad de Actuación propuesta cumple los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEx y el artículo 28 del RPEX, obligatorios en los nuevos desarrollos urbanos.

La presente modificación pretende dotar al Municipio de los terrenos de uso residencial que demanda el crecimiento del mismo, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución de 1978 que reconoce el derecho a una vivienda digna, ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Se persigue con la ampliación de suelo residencial evitar las tendencias especulativas que podrían verse favorecidas por la escasez disponible del mismo y se consigue una mejora en el bienestar general de la población al posibilitar el acceso a viviendas a un precio justo y con las suficientes garantías de calidad, al permitir a la Administración tasar éste.

Mediante la delimitación de unidades de actuación se busca:

- Facilitar la ejecución racional de la actividad urbanizadora mediante la inclusión de los suelos dotacionales precisos para la misma.
- Conseguir una justa distribución de los beneficios y las cargas entre los que intervengan en actividad urbanizadora.
- Asegurar los estándares de calidad y cohesión urbanas señalados tanto en el artículo 74 de la LSOTEx como en los preceptos del RPEX que lo desarrollan, al establecerse la ordenación de las mismas con estricto cumplimiento de dichos estándares.

La superficie afectada ocupa aproximadamente **6.797 m²**, correspondiente a terrenos situados junto a la delimitación de suelo urbano y adyacente a la travesía perpendicular a la C/ Encina y paralela a la travesía Jara, de Casatejada. Dichas calles cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios.

En base a la Disposición Adicional 3ª de la MLSOTEX-L.10/2015, en su punto 6º, el cual se transcribe:

"6ª En municipios con población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho que opten por este régimen simplificado, no se exigirá la correspondiente entrega a la Administración de la superficie prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b), mientras que para los municipios con población comprendida entre 2.000 y 5.000 habitantes esta entrega será del 5%. Cuando se trate de municipios que hubieren acogido este régimen para todas o algunas de sus pedanías o entidades locales menores, la referencia a la población se entiende realizada a la de dichas pedanías o entidades locales menores, siempre que las mismas no superen los 5.000 habitantes."

Al tratarse de un municipio de menos de 2.000 habitantes, si se optara por el régimen simplificado de planeamiento general se podría aplicar dicha exención, lo que deberá contemplarse en el momento de desarrollar la Unidad de Actuación de nueva creación que se contempla, caso de aprobarse la presente modificación puntual.

Se crea una unidad de actuación:

- U.A.-1



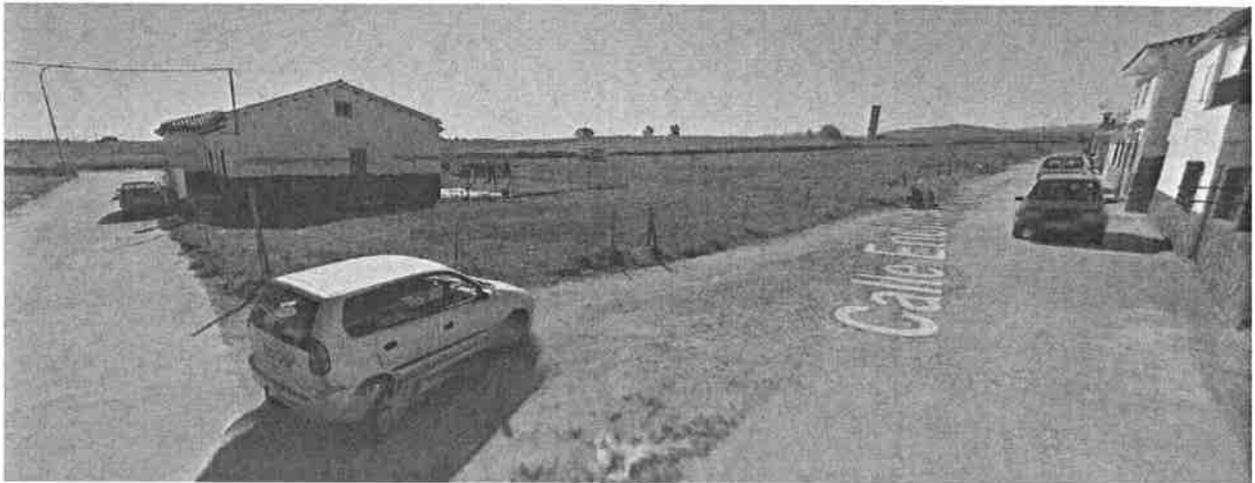
2.2. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

2.2.1. Descripción y justificación de la actividad

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, sin protección especial, colindante al suelo urbano, por lo que su impacto ambiental es mínimo, dando frente a calles públicas parcialmente consolidadas e incluso con una edificación residencial existente en el interior de la parcela que se pretende reclasificar. El uso actual de dicha parcela es improductivo.



Estado actual de la parcela en estudio

2.2.2. Descripción del medio físico y natural

Nos encontramos en el corazón de Extremadura, en el término municipal de Casatejada (Cáceres), perteneciente a la comarca de "Campo Arañuelo".

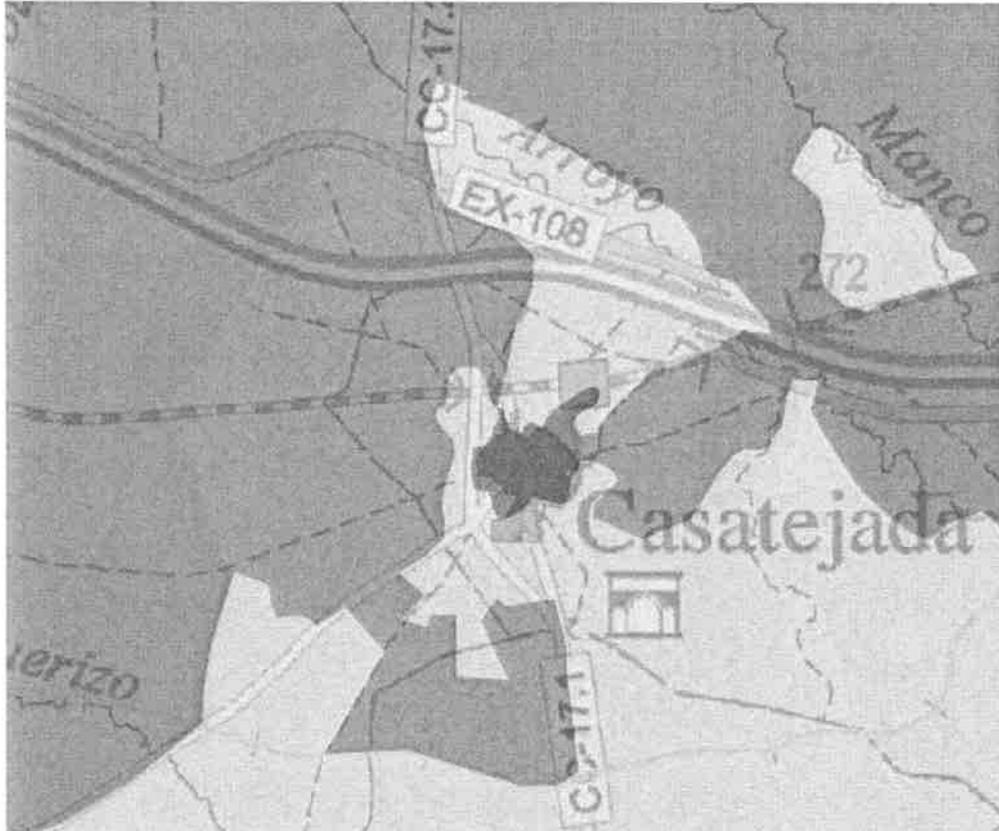
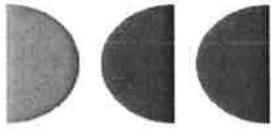


El término municipal cuenta con 111,82 Km² de superficie. Situado al NE de la provincia de Cáceres, próximo a la EX-A1 que une Plasencia con Navalmoral de la Mata, y la estación de ferrocarril que une las capitales peninsulares, Madrid y Lisboa Su territorio se encuentra integrado dentro de la Reserva de la Biosfera del Parque Nacional de Monfragüe, limitando al norte con la comarca de la Vera, al sur con la de Jara e Ibres y al este con la provincia de Toledo.

Suelos

Usos (Corine)

Lo más característico del término municipal de Casatejada, al igual que los términos municipales de los municipios limítrofes, es la existencia de amplias zonas caracterizadas por el uso Agrosilvopastoral Dehesas y Montados, principalmente de encinas (*Quercus ilex*) mezclada con rebollos (*Quercus pireaica*).



La zona de intervención se encuentra dentro de terrenos definidos por CORINE 2006 con uso agrícola de regadío

Litología

Todo el término municipal se encuentra caracterizado por suelos con predominancia de Arenas, arcillas y gravas, en nuestro ámbito nos encontramos con dicho suelo igualmente.

Edafología (FAO)

Dentro de los límites territoriales de este municipio se pueden distinguir de N a S, principalmente Antrosoles de riego, al norte de la zona de influencia del río Tiétar, Fluvisoles siguiendo el cauce del mismo río, Regosoles y Leptosoles, al sur de la zona anterior, Cambisoles Dístricos en prácticamente el resto del término municipal, a excepción de una pequeña zona de Antrosoles de riego junto al límite con el término de Majadas, sobre la carretera CC-66, y otra zona al sur, que incluiría la actual delimitación de suelo urbano y sus alrededores, internándose en el término de Saucedilla, que estaría caracterizada por Fluvisoles.

Geología

A grandes rasgos, el sustrato geológico está conformado por macizos Terciarios, a excepción de una pequeña zona al norte, influencia del cauce del río Tiétar que sería Cuaternario. Todo el territorio estará constituido por formaciones sedimentarias de Arenas y Arcillas, no apreciándose existencia ni de Fallas ni de Fracturas.

Paisaje

Definen el paisaje municipal casi en su totalidad a las planicies y lomas de Campo Arañuelo, aludiendo su denominación a las formas del terreno predominante: extensas planicies interrumpidas por pequeños enclaves suavemente alomados. El otro paisaje a destacar, en la zona del río Tiétar, es el que se caracteriza por las Vegas de la cuenca del Tajo (terrazas y llanuras aluviales), relacionadas con los depósitos del río Tiétar, son tierras bajas y fértiles que ocupan los fondos de valle y las terrazas, dedicadas en su mayor parte a regadíos.



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. 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.

Concretamente en el término de Casatejada las características climáticas configuran la zona como ecosistema típicamente mediterráneo, con veranos calurosos y secos e inviernos suaves y lluviosos.

Según el Código Técnico de la Edificación nos encontramos en Zona Climática C4.

Vegetación

El municipio de Casatejada, como la Comarca de campo Arañuelo, disfruta de importantes extensiones de dehesas boyales, caracterizadas por la serie de vegetación "Encinares Lusoextremeños", sobre piso boiclimático Mesomediterráneo.

En las zonas de monte abunda el matorral mediterráneo (jara, retamas, lavanda) mezclado con encinas y pastos que se deben al clareo del matorral y del arbolado, así como a la acción del ganado.

Concretamente, el área que nos ocupa, por su proximidad e inmediatez al casco urbano, es una zona de pastos improductiva.

Fauna

Los animales más comunes que se pueden encontrar en el término municipal son, dentro de los vertebrados, en la familia de los reptiles nos encontramos con la Culebra Común (*Natrix maura*) y el Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), dentro de las aves: la Abubilla (*Upupa epops*), el Mochuelo Común o Europeo (*Athene noctua*), y el Somormujo lavanco (*Podiceps cristatus*), dentro de los mamíferos: la Gineta (*Genetta genetta*), y el Erizo Común (*Erinaceus europaeus*), dentro de los peces: la Carpa (*Cyprinus carpio*) y la Boga (*Chondrostoma polylepis*) y dentro de los anfibios la Rana común (*Pelophylax perezi*).

En el ámbito concreto afectado por la modificación, adyacente al casco urbano, no se encuentran especies de flora o fauna dignas de mención.

2.2.3. 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.

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 el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Ruido	Incremento de niveles sonoros puntuales durante las obras	Compatible	Adecuación del horario de obras	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Clima	No se producen cambios microclimáticos ni mesoclimáticos	-----	-----	-----
Geología y geomorfología	No se producen grandes cambios	Compatible	No precisa	No precisa



	geomorfológicos. Alteración muy ligera de la topografía			
Hidrología superficial y subterránea	Se produce alteración	Moderado	Evacuación a la red de saneamiento	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Suelos	Se produce alteración	Moderado	Cumplimiento de la Normativa Urbanística	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Vegetación	No se destruye ningún árbol al no existir en el área.	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 el cumplimiento de la Normativa Urbanística

En general, la reclasificación y posterior urbanización de la zona propuesta, colindante al suelo urbano, supondría un **IMPACTO COMPATIBLE** sobre el Medio Ambiente, siendo las medidas protectoras y/o correctoras que se debieran tomar las de prevenir, minimizar, corregir y compensar los posibles impactos anteriormente mencionados, medidas éstas, que deberán se establecidas y desarrolladas en el posterior proyecto de urbanización.



3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado U.A.-1

La nueva clasificación urbanística de la Unidad de Actuación será de Suelo Urbano No Consolidado, por tanto, cuenta con ordenación detallada y definición de la ubicación de las áreas verdes y dotacionales. Para su regulación urbanística se ha creado una nueva normativa aplicable, concretamente la Ordenanza Residencial en ENSANCHE.

3.1.1. Ordenanza 1. Residencial en ensanche (RE)

Art. 3.1.1.1 Tipología edificatoria:

Regula la edificación de viviendas, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas.

Art. 3.1.1.2. Condiciones de parcela:

- a.- Superficie mínima: 100 m²
- b.- Frente mínimo: 6 m

Art. 3.1.1.3. Condiciones de volumen:

a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse nuevas alineaciones según lo dispuesto en el art. 73 de la LSOTEx y art. 92 del RPEX.

b.- Retranqueos: El plano de la fachada del edificio se situará en la alineación oficial al menos en el 50% de su longitud de planta baja.

En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas, éstas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.

Para la tipología de viviendas aisladas o pareadas, los retranqueos serán de 3 metros a la calle principal o secundarias, al igual que al resto de los linderos de la parcela. Los retranqueos laterales podrán suprimirse, para adosar edificaciones entre sí.

Si en las fachadas laterales o posteriores, que no dan a espacio público, se abren huecos, los retranqueos cumplirán además las condiciones exigibles por del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

c.- Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 70%, no permitiéndose sobresalir la planta semisótano de los límites de la edificación.

La aplicación de la ocupación máxima establecida, en ningún caso podrá suponer que se supere la edificabilidad neta establecida por parcela en la ficha adjunta de la Unidad de Actuación, (1,40 m²t/m²s).

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando



no sobrepasen en 40% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

- e.- Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:
- En calles de ancho menor o igual a 8 metros no se autorizarán.
 - En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.
 - Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volúmenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada)

Se permiten balcones, de antepechos constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.

En cualquier caso, los voladizos no podrán ocupar más del 50% de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

Art. 3.1.1.4. Condiciones de composición de fachadas:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que como materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para estos fines.

3.1.2. Ordenanza 2. Equipamiento dotacional público (D)

Art. 3.1.2.1 Definición:

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio, siendo de aplicación el art. 30 del RPEX.

Art. 3.1.2.2. Condiciones de parcela:

- a.- Superficie mínima: 100 m²
- b.- Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Art. 3.1.2.3. Condiciones de volumen:

- a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.
- b.- Retranqueos: Serán libres.

c.- Superficie ocupable de parcela: Será del 100% de la superficie de parcela excepto para Uso Dotacional Deportivo que será del 80% de la superficie de parcela.

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.



Art. 3.1.2.4. Condiciones de composición de fachadas:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

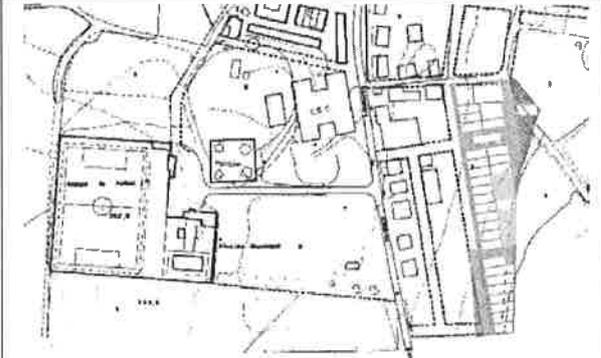
Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.



DIEDRO Cáceres S.L.P.

Arquitectura & Urbanismo

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO		UA1
NOMBRE:	C/ ENCINA	

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>* Situado al Sur de la localidad, adyacente al núcleo urbano (C/ Encina) y próximo a la entrada al municipio por la Av. de la Constitución, que enlaza con la carretera CC-17.1 (Almaraz-Casatejada).</p> <p>* Actualmente se encuentra ocupado parcialmente por una edificación de uso residencial (Vivienda más garaje).</p> <p>* El resto de la parcela se encuentra desalojada, improductiva.</p> <p>* Su topografía es prácticamente plana y horizontal, sin vegetación (ni arbustiva ni arbórea).</p> <p>* La propiedad pertenece a una sola persona.</p>

GESTIÓN DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cualquiera de los contemplados en la LSOTEx
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Programa de Ejecución

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
SUPERFICIE TOTAL m ²	6.797,00	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² t	4.782,54
Nº MÁX. VIV	34	EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ²)	0,70
DENSIDAD (hab./St)	145	EDIFICABILIDAD NETA PARC. (m ² /m ²)	1,40

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO			CESIONES DEL SUELO		
ORDENANZA	m ² CONST.	Nº VIV.	USOS PÚBLICOS	m ² SUELO	%
Residencial RE (VPP)	4.782,54	34	Z. V. Pública	721,05	> 10% sup. neta
			Equipamiento	692,46	> 10 % de techo potencialm. edif.
			A. Público	341,61	10% Aprov.Luc.
			Viarío	1.967,39	28,94 %
TOTAL	4.782,54	34	TOTAL	3.722,51	54,77 %

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELOS		
			m ² SUELO	%	
PÚBLICA	10	478,25	CESIÓN USOS PÚBL.	3.722,51	54,77
PRIVADA	90	2.596,24	USOS LUCRATIVOS	3.074,49	45,23

CONDICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> - Aparcamientos públicos mín. = 24 plazas. - Se permiten usos Terciarios y Dotacional según el P.D.S.U. de Casatejada. - Para uso residencial será de aplicación la ordenanza 1, mientras que para el equipamiento dotacional público sería la ordenanza 2. - Usos Prohibidos: Agrícola, Ganadero e Industrial. 	



DIEDRO Cáceres S.L.P.
Arquitectura & Urbanismo

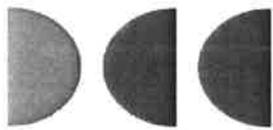
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante: _____ D^a Casimira Lozano Curiel

José Luis Galán Hernández, Arquitecto

Av. Virgen de Guadalupe nº 24, desp. 15, 10.005 Cáceres

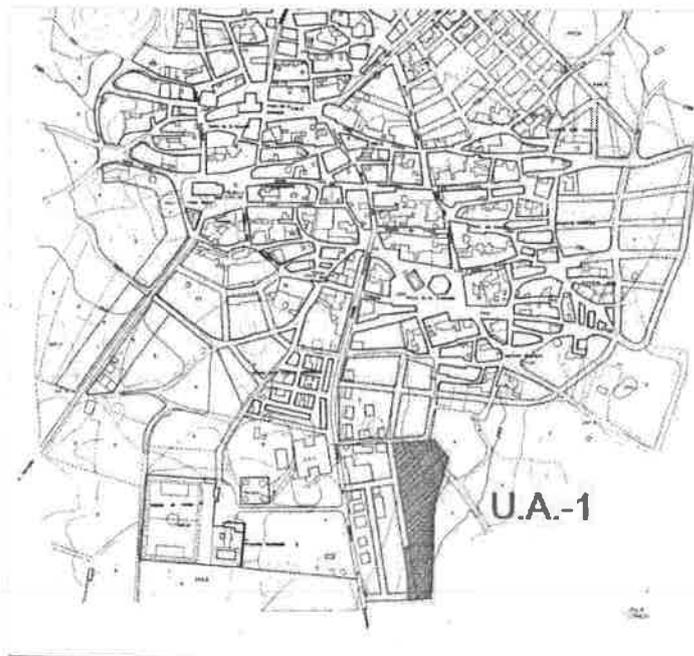


DIEDRO Cáceres S.L.P.

Arquitectura & Urbanismo



Situación U.A.-1 respecto plano 9 del P.D.S.U.
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO



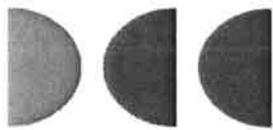
Situación U.A.-1 respecto plano 10 del P.D.S.U.
ALINEACIONES Y RASANTES

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

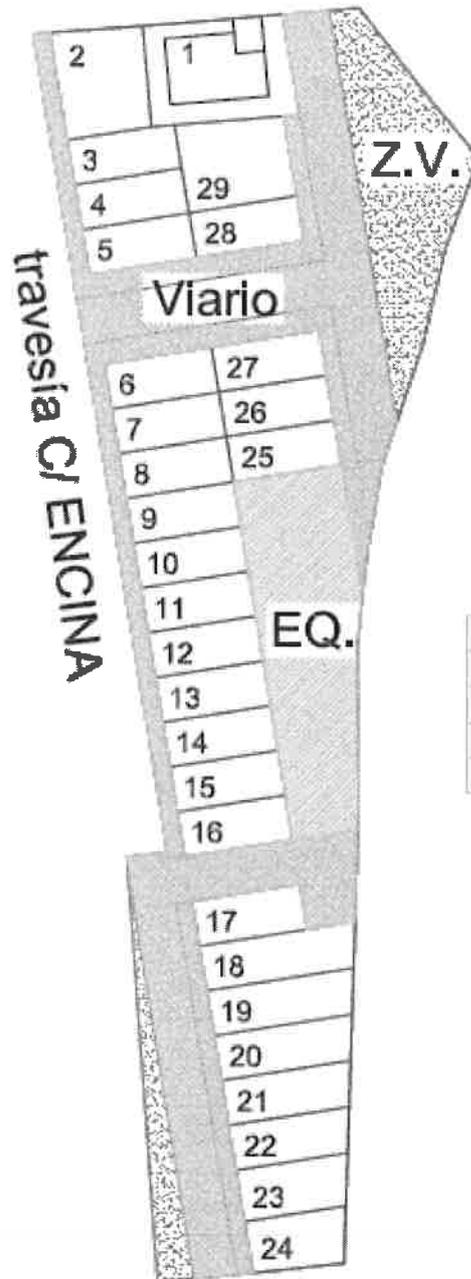
Solicitante: D^a Casimira Lozano Curiel

José Luis Galán Hernández, Arquitecto

Av. Virgen de Guadalupe nº 24, desp. 15, 10.005 Cáceres



C/ ENCINA



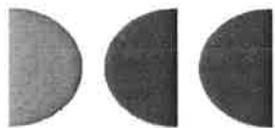
Zona Verde	721,05 m ²
Equipamiento	692,46 m ²
Viario	1.967,39 m ²
Residencial	3.410,10 m ²
TOTAL	6.797,00 m²

Propuesta Ordenación Detallada

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante:

D^a Casimira Lozano Curiel



DIEDRO Cáceres S.L.P.

Arquitectura & Urbanismo

Cáceres, Diciembre de 2.017

11778994G
JOSE LUIS
GALAN (R:
B10316305)

Firmado digitalmente por 11778994G JOSE
LUIS GALAN (R: B10316305)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:10015 /Hoja:CC-7914 /
Tomo:653 /Folio:209 /Fecha:05/01/2009 /
Inscripciónv4,
serialNumber=dCES-11778994G,
givenName=JOSE LUIS, sn=GALAN
HERNANDEZ, cn=11778994G JOSE LUIS
GALAN (R: B10316305), 2.5.4.97=VATES-
B10316305, o=DIEDRO CACERES ESTUDIO DE
ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP, c=ES
Fecha: 2017.12.18 12:02:05 +01'00'

José L. Galán Hdez.
Arquitecto

(en representación de DIEDRO Cáceres, S.L.P.)

28 / 28

Modificación Puntual nº 8 del PSDU de Casatejada (Cáceres)

Solicitante: _____ D^a Casimira Lozano Curiel

José Luis Galán Hernández, Arquitecto

Av. Virgen de Guadalupe nº 24, desp. 15, 10.005 Cáceres