ANEXO 3

Corrección de erratas

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 005 DE REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERLANGA, (BADAJOZ):

CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A INDUSTRIAL

PROMOTOR: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BERLANGA**

EQUIPO REDACTOR: **OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.**

MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE AGUAS Y SERVICIOS DE LA COMARCA DE LLERENA

FECHA: ENERO DE 2020.
EXPEDIENTE: BE-U-2013-01-(05-REF 1 MPr) de Resid. a Ind.
LOCALIDAD: BERLANGA – (BADAJOZ)

Se modifican las hojas 3 y 8 de la memoria de la Modificación Puntual para corregir:

Donde dice: *reclasificar*

Debe decir: *recalificar*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

0. ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 005 de la Normas subsidiarias de Berlanga atendiendo a la solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Berlanga para recalificar dos zonas de suelo urbano de uso residencial a uso industrial.

El equipo técnico encargado de realizar la Modificación Puntual nº 005 es la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio, perteneciente a la Mancomunidad Integral de Aguas y Servicios de la comarca de Llerena.

La zona de actuación engloba dos ámbitos discontinuos de la ciudad, uno situado en la zona norte y otro en la zona sur. Su emplazamiento, concretamente está señalado en el plano de situación que se adjunta con la documentación gráfica.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

La normativa vigente y de aplicación en esta localidad es:

Planeamiento vigente:

NN.SS. R-001	**Revisión de Normas Subsidiarias de Berlanga**
Equipo redactor:	Lucio Fernández Tena
27/03/2004	Aprobación Definitiva y Publicación en el DOE
11/04/2003	Aprobación Definitiva

M-001	**Modificación Puntual nº 001 de NN.SS.: modificar parte del articulado (art. 5.4.9., 6.2.3., 8.5.4. y 8.5.6)**
Equipo redactor:	Eulalia Moreno de Acevedo Yagüe
02/02/2009	Aprobación Definitiva y Publicación en el DOE
30/01/2009	Aprobación Definitiva

M-003	Modificación Puntual nº 003 de NN.SS.: consistente en la reubicación de zona verde y Equipamiento.
Equipo redactor:	Jaureguibeitia Olalde, José Manuel
14/05/2012	Aprobación Definitiva y Publicación en el DOE
19/04/2012	Aprobación Definitiva

metros de protección quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta banda de 100 metros de protección podrá destinarse a espacio libre, bien como patio de parcela, zona de aparcamiento de vehículos, zona de esparcimiento y recreo, etc.

La necesidad de realizar este cambio de uso surge por la escasez de suelo industrial en el municipio. No existe terreno de propiedad pública con este destino y la demanda actual exige terrenos con este uso.

CUADRO COMPARATIVO DE DENSIDAD DE USOS GLOBALES EN EL MUNICIPIO

	M2 de suelo	% que representa
USO DOTACIONAL	125.067,15 m2	16,95 %
USO RESIDENCIAL	547.405,94 m2	74,21 %
USO INDUSTRIAL	65.177,03 m2	8,84 %
TOTAL	**737.650,12 m2**	**100 %**

De todas las manzanas de suelo urbano existente en Berlanga, 547.405,94 m2 están calificados con uso Residencial, 125.067,15 m2 con uso dotacional y 65.177,03 m2 con uso industrial, lo que supone un 8,84 % con respecto al resto de los usos globales, un porcentaje de suelo muy bajo que urge modificar para ofertar suelo industrial al servicio de los ciudadanos.

Tanto para la zona norte como para la zona sur, al estar ésta comprendida en unos terrenos dentro de un suelo urbano no consolidado aun, se estima como forma de ejecución más adecuada la actuación en régimen de Obra Pública Ordinaria para su desarrollo y transformación en solar, previa o simultáneamente a la ejecución de las futuras edificaciones e implantación de actividades.

Se llevaran a cabo las obras de urbanización necesarias para dotar de la infraestructura que falta y para que los servicios existentes a pie de parcela adquieran en un futuro una proporción adecuada a las necesidades que se originen de la funcionalidad de los terrenos. Una vez completadas o simultáneas a éstas obras de urbanización podrán obtenerse los pertinentes permisos para la implantación de edificaciones.

La eliminación del vial previsto por las actuales NN.SS., estimándose no necesario por la proximidad del resto de viales circundantes y el nuevo uso que se le adjudica, deja a este suelo en disposición de nueva calificación, unos dos tercios aproximadamente se incorporan a suelo de uso industrial y el resto a Espacios Libres y Zonas Verdes. No obstante se advierte que este actual vial queda dentro de la zona de protección de 100metros al margen de la carretera, protección que deberán mantenerse independientemente del uso con el que se califique.

Con esta Modificación Puntual en ningún momento se ve mermada la proporción de dotaciones públicas a la hora de recalificar, sino que por el contrario, el una parte del vial suprimido se recalificar a Espacios Libres y Zonas Verdes contigua a los ya existentes.

Tampoco se aumenta al aprovechamiento urbanístico ni en la OPO-1 ni en la OPO-2. Se mantienen los mismos parámetros urbanísticos solo que con el agravante del cambio de uso, de un suelo de uso residencial (mayor aprovechamiento objetivo) frente al uso industrial (menor aprovechamiento objetivo). Se expone a continuación los coeficientes correctores de homogeinización por uso y tipología y el cuadro comparativo de unidades de aprovechamientos totales que presentan las "zona norte" y "zona sur" en su estado actual y tras la Modificación Puntual planteada:

USO	**COEFICIENTE CORRECTOR**
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,10
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	1,00
LOCAL EN P. BAJA EN EDIFICIOS RESID. COLECTIVO	1,10
INDUSTRIAL AISLADA	0,80
INDUSTRIAL EN HILERA	0,90
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIO EXCLUSIVO	0,50

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA