5. ANEXO.

Se presenta este Anexo a la Modificación Puntual nº 009 de cambio de posición de vial en la Barriada de Las Reliquias para aclarar algunos aspectos derivados de las consideraciones de la resolución de la CUOTEX, donde se pondrán de manifiesto los intereses de los particulares incluidos en la UA-1 y se aportará un estudio comparativo de superficies y edificabilidad.

En primer lugar, se reitera lo ya explicado en la memoria justificativa de la Modificación Puntual, esto es, se elimina el vial existente al final de la calle Reliquias, tramo donde actualmente existe una construcción consistente en unos aseos-vestuarios, para recalificar este suelo que el PDSU califica como vial público y pasarlo a suelo dotacional equipamiento para: 1) regularizar la situación de los aseos-vestuarios y 2) poder alojar en el futuro una piscina municipal.

Al eliminar este vial se interrumpe la comunicación entre la calle Reliquias y el camino que bordea la UA-1, límite de suelo urbano y que va a "enganchar" con la pista de La Solana. Se hace por tanto necesaria la reordenación de la Unidad de Actuación 1, en lo referente a viales pues se hace necesario colocar un vial que sustituya al eliminado y siga comunicando la calle Reliquias con el camino de borde de la UA-1.

Se proyectará un vial paralelo al eliminado, además de eliminar también la rotonda proyectada al sur de la U.A.-1 que carece de sentido práctico y que incrementa innecesariamente los costes de viario sin que resuelva un problema de comunicación viaria. Se elimina el vial peatonal actualmente proyectado en la ordenación que presenta la U.A.-1 ya que la topografía del terreno lo hace impracticable con lo cual lo más razonable a efectos prácticos es su eliminación y proyección de comunicación viaria por otro lado. (Se adjunta, en el anexo 5.1. fotografía donde puede observarse el montículo que existe en la actualidad, razón por la que topográficamente se hace impracticable esa comunicación peatonal que está actualmente proyectada en la U.A-1).

El PDSU a través de la modificación puntual nº 7, con aprobación definitiva el 24/04/2008 y publicación en el DOE el 03/10/2008, amplia el suelo creando la Unidad de Actuación 1, la ficha de dicha unidad está recogida en la Normativa Urbanística y se expone a continuación.

Para no ver mermada las superficies, ni aprovechamientos de la UA-1 se ha reordenado la unidad de tal manera que:

- se ha colocado un vial, paralelo al eliminado, para resolver la comunicación viaria entre la calle Reliquias y el camino de borde de la UA-1 y borde de núcleo urbano, camino que va a parar a pista de La Solana.
- Se elimina la rotonda proyectada que carece de sentido práctico y real y se proyecta el vial de borde que, ya fuera de la unidad de actuación y fuera del límite del suelo urbano, se continúa con un camino existente y conecta con la pista de La Solana.
- El lugar que ocupaba el vial eliminado y parte de la rotonda eliminada se ha calificado como Zona Vede, acorde con la realidad allí existente, regularizando por tanto situaciones de hecho.

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Se elimina el vial peatonal proyectado que resultaría impracticable su ejecución debido a la topografía del terreno allí existente y se califica dicho suelo como Uso Industrial-Almacenaje (I.A.).
- Parte de suelo destinado a Zona Verde, situado en la zona más al oeste de la unidad para a calificarse como suelo de Uso Industrial-Almacenaje (I.A.) de manera que se mantenga la misma superficie de suelo con este destino.
- Se expone a continuación un cuadro con las superficies afectadas por esta modificación puntual

INCLUIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

	Estado actual		**Estado modificado**	
Equipamiento público	1.598,14	m²	1.970,52	m²
viario	372,38	m²	0,00	m²

INCLUIDO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Estado actual				**Estado modificado**			
Uso Zonas Verdes	302,51 1.546,43	m² m²	**1.848,94**	**m²**	2.003,05	m²	**2.003,05**	**m²**
Uso Industrial-Almacenaje	432,27	m²	**432,27**	**m²**	302,51 129,94	m² m²	**432,45**	**m²**
Viario público	210,71 432,00	m² m²	**642,71**	**m²**	488,42	m²	**488,42**	**m²**
TOTAL			**2.923,92**	**m²**			**2.923,92**	**m²**

Como puede deducirse del cuadro resumen se aumenta la superficie de Zona Verde, se aumenta mínimamente la superficie destinada a uso Industrial-Almacenaje y se disminuye la superficie de viario con la nueva ordenación, por lo tanto no se ven afectados los derechos de las parcelas de la unidad de actuación sino que además se benefician en una mejor ordenación viaria y una reducción del mismo con lo cual esto repercute en un menor coste de urbanización.

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.1 Anexo: fotografía del montículo donde está proyectada la calle peatonal



Llerena, a 06 de junio de 2018

Fdo: María José García García
Arquitecta-directora de la O.G.U.V.A.T.

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.2 Anexo: Ficha de la Unidad de Actuación de la U.A.-1 actual del PDSU

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (U.A.-1)

-Definición, Situación y Superficie:
* Definición: Unidad de Actuación nº 1.
* Situación: Extremo Noroeste del Suelo Urbano.
* Superficie: 18.992,65 m2.

- Condiciones de usos pormenorizados e Intensidad:

* Usos permitidos: Industrial compatible con vivienda, Agrícola y Ganadero compatible con la vivienda, Público y Terciario.
* Usos no permitidos: Industrial no compatible con la vivienda, Vivienda unifamiliar, Vivienda multifamiliar y Agrícola y ganadero no compatible con la vivienda.
* Edificabilidad máxima global: 0,50m2/m2.
* Superficie máxima edificable: 9.411,66 m2.
  -Uso Industrial: S=4.023,30 m2…….Sup. Máx. Edificable 6.839,61 m2.
  -Uso Público y Terciario: S=7.348,70 m2… Sup. Máx. Edificable: 2.572,05 m2.
* Superficie destinada a Zonas Verdes: 2.848,90 m2.
* Superficie de Viario: 4.771,75 m2.
* Reserva de plazas de aparcamiento público anexas al viario: 85.
  (Según LSOTEX: 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación=48).
* Reserva de plazas de aparcamiento privado: 11.

- Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: En función del uso (industrial o Público y Terciario) se establecen dos tipologías edificatorias:
  - Edificación Industrial y Almacenaje (IA): Articulo 20.f).
  - Edificación Aislada (AS): Artículo 20.a).

- Condiciones de Desarrollo y ejecución:

* Instrumento de gestión: Programa de Ejecución.
* Sistema de Gestión: La gestión será indirecta.

- Dotaciones: Se han establecido de acuerdo con el Art. 74 de la LSOTEX 15/2001

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad, saneamiento y abastecimiento de aguas.
* Los terrenos destinados a Dotaciones Públicas.
* El 10% del aprovechamiento lucrativo del sector (941,16 m2 de techo).

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA