RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX (DOE 10/04/2015) sirva este documento como **resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, que incluye un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.**

El documento se justifica en base a adecuar los límites de las unidades de actuación UA 8, UA 8.1, UA 9 y UA 10 a las propiedades para así facilitar los futuros desarrollos de las mismas, dejando las propiedades de los distintos particulares dentro de una misma unidad. Según esto, se redefinen los límites y porcentajes de cesiones y viales de las unidades mencionadas y se adjuntan fichas resultantes.
En Base al artículo 74 "Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas" de la Ley del Suelo de Extremadura, que en su punto 2 establece los estándares de calidad a respetarse en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbanizable, como es el caso de las unidades afectadas, determinaremos la reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario ; El programa de ejecución adolece de una ordenación detallada que cumpla con los estándares conforme a las cesiones que marca el artículo 74 de la LSOTEX, en virtud de la Disposición transitoria 5ª de la Ley 9/2010 y 10/2015 de modificación de la Ley 15/2001.
Esta circunstancia se da al momento de presentación del instrumento de ejecución, que deberá presentarse previa propuesta de nuevo ordenación con el cumplimiento de estándares de acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la mencionada ley. Por tanto las unidades sin cesión de ninguna clase, salvo viales, no pueden aprobarse conforme a lo dicho.

Puesto que el punto 2.2.b) del artículo 74 de la LSOTEX nos indica que la reserva de suelo para dotaciones públicas no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial, y una parte proporcional de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable, obtendremos los valores reflejados en cada tabla.

Ya que la propuesta de modificación de NNSSMM solamente está promovida por la propiedad de la UA.9 resultante según este documento, entendemos que se deben reflejar las reservas conforme a ley de todas las demás también (fichas), si bien permitir que sean los propietarios de cada unidad , en el momento de su desarrollo, cuando dispongan su ordenación detallada tal y como permite la LSOTEX, por lo que únicamente se incorpora la ordenación detallada sobre plano en dicha UA 9, toda vez que con la aprobación de esta modificación sí que se respetan en todas las unidades afectadas los estándares obligatorios del art. 74.:

FICHAS DE LAS UNIDADES RESULTANTES:

La U.A. 8.1 actual (la U.A.8 resultante no se ve afectada por la nueva delimitación que se plantea) tiene una superficie total de 2.770,13 m2 de los cuales 1.025,19 m2 son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 37,01 %; siendo el 62,99 % restante de superficie edificable (62,84 %)

30 MAR 2017

donde se tiene el aprovechamiento privado de 1.740,86 m2 y de zonas verdes (0,15 %): 4,08 m2 que se incorporarán a los estándares necesarios ahora justificados.

La U.A. 9 actual tiene una superficie total de 4.267,00 m2 de los cuales 1.034,00 m2 son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 24,23 %; siendo el 75,77 % restante de superficie edificable (donde se tiene el aprovechamiento privado) de 3.233,00 m2.

Por último, la U.A. 10 actual tiene una superficie total de 6.193,00 m2 de los cuales 2.101,00 m2 son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 33,93 %; siendo el 66,07 % restante de superficie edificable (donde se tiene el aprovechamiento privado) de 4.092,00 m2.

Las Unidades resultantes brutas (sin reservas) según la variación de los límites de las Unidades de Actuación afectadas) son las siguientes:

	UA-8.1 resultante	UA-9 resultante	UA-10 resultante
Superficie residencial+ZV+Equipam	2.238,96 m2 (62,63 %)	1.994,76 m2 (74,79 %)	4.836,22 m2 (69,20 %)
Superficie de viales	1.335,95 m2 (37,37 %)	672,24 m2 (25,21 %)	2.152,00 m2 (30,80 %)
Superficie bruta	3.574,91 m2 (100 %)	2.667,00 m2 (100 %)	6.988,22 m2 (100%)

En la delimitación se ha tenido en cuenta que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad y el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo sobre su superficie no es superior al 15% de este último , para este fin se pretende desplazar los límites de la actual Unidad de Actuación Nº 9, lo que provoca que estos límites modifiquen las otras dos Unidades de Actuación. Parte del terreno de la actual U.A-9 se añade a las otras dos Unidades de Actuación: la U.A 9 y la U.A. 8.1. resultantes según los cálculos.

POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno. Dado el carácter urbano prácticamente consolidado (se encuentra dando frente a dos viales pavimentados que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de trafico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano, cementerio, etc.. y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos ,supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

La modificación no supone cambios en la calificación o clasificación del suelo, ya son suelos urbanos no consolidados y la modificación no supone más que cambios en los límites de unidades de actuación para facilitar la gestión.

Mérida 30 MAR 2017

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían; la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono, en tanto que es una zona que está dentro de suelo urbano , con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado adecuado ya a las propiedades.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos además de la base que justifica esta modificación.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están consolidados y abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.

En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

En este caso el impacto que puede tener la cuenca visual no afecta de manera negativa sobre la valoración general del impacto, éste no cambia (sigue siendo el mismo tipo de suelo que el original)

Las zonas objeto del estudio NO se encuentran incluidas en la Red Natura 2000 (ZEPA y LIC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte"), ni en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura (RENPEX), ni en Humedales de la Convención RAMSAR.

Cabe mencionar que las condiciones de la parcela en cuestión, son similares a toda la zona colindante, con monte bajo y accesos creados en varias zonas y un terreno por tanto suficientemente alterado.

LA ARQUITECTO

Fdº.: Mª BEATRIZ GÓMEZ MÁLAGA

