

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ORDEN de 24 de abril de 2023 por la que se aprueba definitivamente la adaptación del Proyecto de Interés Regional "La Calzada", en Mérida.
(2023050099)

Visto el expediente relativo a la Adaptación del Proyecto de Interés Regional (en lo sucesivo PIR) "La Calzada", en el término municipal de Mérida, PIR aprobado mediante Decreto 177/2005, de 26 de julio, publicado en el Diario Oficial de Extremadura n.º 89, de 26 de julio, y en relación con el cual se aprobó una Modificación por medio de Decreto 249/2011, de 16 de septiembre (que se publicó en el DOE n.º 183, de 22 de septiembre), y consistente en la modificación de parámetros de la RUA-8 y del nombre de la entidad ejecutora de dicha parcela, promovido por ANJUMA Gestiones Inmobiliarias, SL, mediante solicitud presentada con fecha 9 de noviembre de 2022.

Vistas las circunstancias sobrevenidas alegadas respecto a la necesidad de Adaptación del PIR referenciado, consistente en:

- Cambiar el nombre de la empresa ejecutora de la parcela RUA-8, de la que figura actualmente, VIASSA Viviendas y Asistencia, SA, a la propuesta, ANJUMA Gestiones Inmobiliarias, SL.
- Modificar la tipología de protección de la parcela RUA-8, pasando de viviendas acogidas al régimen de VPO en Régimen General, al Programa de Protección de Vivienda Media.
- Modificar el número máximo de viviendas de la parcela RUA-8, pasando de 60 a 48.

Considerando que todas las alteraciones relacionadas con anterioridad pueden entenderse como meras adaptaciones normativas para posibilitar la materialización del objeto del PIR, estando justificadas por circunstancias sobrevenidas que exigen la adecuación de parámetros inicialmente incluidos en el Proyecto, y que no suponen modificación de las determinaciones generales que fundamentaron su aprobación, y teniendo en cuenta, de otra parte, que el cambio en la entidad ejecutora del Proyecto se ha de conceptuar como una transmisión de la titularidad de la parcela objeto de las actuaciones como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, tratándose, en consecuencia, de un acto de adjudicación judicial de la propiedad.

Considerando lo que dispone el artículo 62.5 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) según el cual: "El



Consejero con competencias en materia de ordenación del territorio podrá aprobar, en fase de ejecución, las adaptaciones de los proyectos de interés regional que, justificadas por circunstancias sobrevenidas o imprevistas, exijan la adecuación de alguno de sus parámetros para asegurar la mayor efectividad de las determinaciones generales que justificaron su aprobación y que no supongan la alteración de las determinaciones estructurales ni modificación de estas últimas”.

Habiéndose efectuado trámite de audiencia, por un período de diez días, del expediente de Adaptación del Proyecto de Interés Regional “La Calzada”, al Ayuntamiento de Mérida, a la Dirección General de Patrimonio y Contratación Centralizada de la Vicepresidencia Primera y Consejería de Hacienda y Administración Pública (concretamente al Servicio de Patrimonio de dicha Dirección General), a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda y al promotor, ANJUMA Gestiones Inmobiliarias, SL, únicamente ha presentado alegaciones el Ayuntamiento de Mérida, si bien en el sentido de manifestar que dicho organismo no tiene inconveniente alguno en la modificación de los parámetros de la parcela RUA-8, y que a criterio del Ayuntamiento puede continuarse con la tramitación de la Adaptación.

Considerando que corresponde la competencia para la aprobación definitiva de la Adaptación solicitada a la persona titular de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, según lo determinado en el artículo 5.2.e) 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 de Extremadura, en relación con el apartado 5 del artículo 62 de la LSOTEX, transcrito con anterioridad, y con lo preceptuado en el Decreto 164/2019, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio y en el Decreto del Presidente 41/2021, de 2 de diciembre, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En su virtud, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

DISPONGO

- 1º) Aprobar definitivamente la Adaptación del Proyecto de Interés Regional “La Calzada”, en el término municipal de Mérida, Adaptación consistente en la modificación de parámetros de la RUA-8 y en el nombre de la entidad ejecutora de la parcela.
- 2º) Encomendar al promotor ANJUMA Gestiones Inmobiliarias, SL, la ejecución, en su caso, de las obras comprendidas en esta Adaptación del Proyecto de Interés Regional, según establecen los artículos 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.



- 3º) El contenido de la Adaptación deberá refundirse sobre los planos y ordenanzas afectados del Proyecto de Interés Regional.
- 4º) Ordenar la publicación de esta orden, así como de la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente Adaptación, en el Diario Oficial de Extremadura, indicando que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa, según lo que dispone el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y solamente podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Mérida, 24 de abril de 2023.

La Consejera,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL



ANEXO A LA ORDEN DE LA CONSEJERA PARA LA ADAPTACIÓN DEL PIR LA CALZADA
(MÉRIDA)

6.3. CAPACIDAD DEL PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL.

La clasificación y calificación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

6.3.1. Aprovechamiento urbanístico.

Están constituidos por los usos residencial y comercial.

La superficie del ámbito de actuación objeto de estudio es de 128.409 m² y el aprovechamiento determinado es de 54,7 viviendas / Ha.

12,8409 Ha x 54,7 viviendas / Ha = 702 viviendas protegidas

- 335 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al Programa Especial.
- 115 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al régimen de protección de VPO Régimen Especial.
- 252 viviendas unifamiliares adosadas, acogidas al Programa protección de Vivienda Media.

En virtud al artículo 33 de la LSOTEX el PIR "La Calzada" en Mérida engloba un Área de Reparto de un único Sector completo de 128.409 m² de superficie bruta exento de Sistemas Generales.

En relación al artículo 34 "Determinaciones y cálculo de aprovechamiento medio" se determina un coeficiente unitario de edificabilidad cuyo valor es (0,76326 m²/m²) y un aprovechamiento medio de (0,76326 m²/m²) origen de dividir el aprovechamiento objetivo total (98.010 m²t) del área de reparto entre la superficie bruta de éste (128.409 m²).

Se procede al reparto del aprovechamiento urbanístico, de manera que corresponde al derecho de los propietarios el aprovechamiento lucrativo en una proporción del 90% sobre el total resultante y a la Administración la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento restante. La materialización del reparto de aprovechamiento de cesión se realiza en las parcelas de terreno calificadas conforme a las distintas tipologías y usos lucrativos, se distribuirá en una proporción equitativa, es decir, aplicando un 10% del total de aprovechamiento según usos y topologías y no mediante coeficientes correcto-



res, ubicado en las parcelas indicadas en la documentación gráfica.

Aprovechamiento por Usos.

APROVECHAMIENTO POR USOS		APROPIABLE 90%		CESIÓN 10%		TOTAL		
		Nº viv.	Edificabilidad	Nº viv.	Edificabilidad	Nº viv.	Edificabilidad	Porcentaje
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	227	41.042 m2	25	4.560 m2	252	45.602 m2	93%
	PLURIFAMILIAR	405	40.992 m2	45	4.555 m2	450	45.547 m2	
COMERCIAL	En planta baja de edificio plurifamiliar		3.025 m2		336 m2		3.361 m2	7%
	En edificio exclusivo		3.150 m2		350 m2		3.500 m2	
TOTAL APROVECHAMIENTO		632	88.209 m2	70	9.801 m2	702	98.010 m2	100%

6.3.3. Régimen de Protección.

Para las manzanas de calificación residencial se establecen las siguientes condiciones según el régimen de protección al que se acogen:

– Residencial Unifamiliar:

Las parcelas RUA 1, RUA 2, RUA 3, RUA 4, RUA 5, RUA 6, RUA 7, RUA 8 y RUA 9, se acogerán al PROGRAMA de protección de VIVIENDAS MEDIAS.

– Residencial Plurifamiliar:

Las parcelas denominadas R.P. B1 hasta la R.P. B6 inclusive, se acogerán al régimen de protección de viviendas del Programa Especial.

Las parcelas denominadas R.P. B7 y R.P. B8 se acogerán al Programa de Régimen ESPECIAL de viviendas de protección oficial.

...

Cuadro resumen de las características urbanísticas del PIR "La Calzada" Mérida.

– Superficie Bruta: 128.409 m².

– Densidad de viviendas: 54,7 viviendas/Ha. N.º de viviendas: 702 viviendas (100%).

Tipologías:



1. Unifamiliar Adosada: 252 viviendas (36%).

2. Plurifamiliar en bloque: 450 viviendas (64%)

— Régimen de protección:

- 335 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al Programa Especial.
- 115 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al régimen de protección de VPO Régimen Especial.
- 252 viviendas unifamiliares adosadas, acogidas al Programa protección de Vivienda Media.

Aprovechamiento Computable Urbanísticamente:

— Residencial: 91.149 m²t (93%).

- Plurifamiliar 45.547 m²t.
- Unifamiliar 45.602 m²t.

— Comercial: 6.861 m²t (7%)

- En Planta Baja de Edificio Plurifamiliar 3.361 m²t.
- En edificio exclusivo 3.500 m²t.

Total Aprovechamiento 98.010 m²t (100%).

Aprovechamiento Medio: 0,76326 m²/m².

Aprovechamiento Objetivo: 98.010 m²t.

Reparto Del Aprovechamiento Urbanístico.

- Aprovechamiento Patrimonializable (90%): 88.209 m²t.
- Aprovechamiento De Cesión (10%): 9.801 m²t.

Dotaciones Públicas.



- Zonas Verdes 22.085 m²s.

- Docente 7.020 m²s.

- SIPS 2.808 m²s.

- Deportivo 4.212 m²s.

Total Dotaciones Públicas 36.125 m².

— Viario: 31.437 m².

— Aparcamiento:

- Plazas de Aparcamiento Privadas: 790 plazas.

- Plazas de Aparcamiento Públicas: 500 plazas.

Total Plazas de Aparcamiento: 1.290 PLAZAS.

...

Artículo 39. Condiciones de Parcelación.

1. Parcelas Residenciales Unifamiliares Adosadas: R.U.A.

Parcela Mínima: 120 m².

Ocupación Máxima: 80%.

Superficie Máxima Edificable: según ordenanza particular.

2. Parcelas Residenciales Plurifamiliares en bloque.: R.P.

Parcela Mínima: 350 m².

Ocupación Máxima: 100%.

Superficie Máxima Edificable: según ordenanza particular.

3. Parcelas Comerciales: Comercial.

Parcela Mínima: 200 m².

Ocupación Máxima: 100%.



Superficie Máxima Edificable: según ordenanza particular.

4. Parcelas Dotaciones Públicas.

Las parcelaciones que se pretendan en este tipo de suelo están solo limitadas por las normativas sectoriales correspondientes en cuanto a las dimensiones mínimas necesarias.

...

Artículo 43. Residencial Unifamiliar RUA.

Apartado RUA 8.

R.U.A. 8.

Superficie de Parcela: 6.769 m².

Ocupación Máxima: 80%.

Superficie Máxima Edificable: 8.678 m².

Altura Máxima: 2 plantas.

Número Máximo de Viviendas: 48.

...

ANEXO: FICHA URBANÍSTICA RESUMEN PIR "LA CALZADA" Mérida.



- Superficie Bruta: 128.409 m².
- Densidad de viviendas: 54,7 viviendas/Ha. N.º de viviendas: 702 viviendas (100%).

Tipologías:

1. Unifamiliar Adosada: 252 Viv. (36%).
2. Plurifamiliar en bloque: 450 Viv. (64%).

— Régimen de protección:

- 335 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al Programa Especial.
- 115 viviendas se distribuyen en bloques plurifamiliares, acogidas al régimen de protección de VPO Régimen Especial.
- 252 viviendas unifamiliares adosadas, acogidas al PROGRAMA protección de Vivienda Media.

Aprovechamiento Computable Urbanísticamente:

- Residencial: 91.149 m²t (93%).
 - Plurifamiliar: 45.547 m²t.
 - Unifamiliar: 45.602 m²t.
- Comercial: 6.861 m²t (7%).
 - En Planta Baja de Edificio Plurifamiliar 3.361 m²t.
 - En edificio exclusivo 3.500 m²t.

Total Aprovechamiento 98.010 m²t (100%).

Aprovechamiento Medio: 0,76326 m²/m².

Aprovechamiento Objetivo: 98.010 m²t.

Dotaciones Públicas.



- Zonas Verdes 22.085 m²s.

- Docente 7.020 m²s.

- SIPS 2.808 m²s.

- Deportivo 4.212 m²s.

Total Dotaciones Públicas 36.125 m².

— Viario: 31.437 m².

— Aparcamiento:

- Plazas de Aparcamiento Privadas: 790 plazas.

- Plazas de Aparcamiento Públicas: 500 plazas.

Total Plazas de Aparcamiento: 1.290 plazas.

