JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

NURIA RODRIGUEZ GONZALEZ (1 de 2)
SECRETARIA-INTERVENTORA
Fecha Firma: 28/03/2023
HASH: [illegible]

ANGEL GONZALEZ JIMENEZ (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 28/03/2023
HASH: 604661186810c6b4a5c23803feb03e3

DOCUMENTO MODIFICADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2-2020 DEL PLAN GENERAL DE OLIVA DE PLASENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Recalificación de varias parcelas urbanas por cambio de uso de Dotacional a Residencial y Recalificación de una parcela urbana de Residencial a Dotacional

Situación:

Camino Real, Polígono 13 Parcela 474
Reguerito, Polígono 10 Parcela 160
Calle Pozo Lirón 12-14-16-18
Reguerito, Polígono 10 Parcela 159

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ÁLVAREZ- ENCINAS

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia que pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de la entidad en sesión de 27 de marzo de 2023. Para que así conste, se firma en Oliva de Plasencia a la fecha de la firma digital al margen.

PROMOTOR:	APTOS. RURALES CIUDAD DE CÁPARRA S.L. AYUNTAMIENTO DE OLIVA DE PLASENCIA
REDACTOR:	Juan Antonio Álvarez Fernández. Arquitecto
FECHA:	Agosto 2022

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

ÍNDICE:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

2.- LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE

3.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

6.- PLANEAMIENTO ACTUAL

7.- PLANEAMIENTO REFORMADO

8.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL

9.- CONCLUSIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:

1.- Modificación sobre Planeamiento Actual. Plano de Gestión y Catálogo (OE).

2.- Modificación sobre Planeamiento Refundido. Plano de Gestión y Catálogo (OE).

3.- Zona de actuación.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Juan Antonio Álvarez Fernández (Arquitecto) a instancias del Ayuntamiento de Oliva de Plasencia y de la Sociedad Aptos Rurales Ciudad de Cáparra S.L., redacta la siguiente modificación referente a la RECALIFICACIÓN de varias parcelas urbanas por cambio de uso de Dotacional a Residencial y Recalificación de una parcela urbana de Residencial a Dotacional, resolver los errores existentes en el Plan General y adecuar los usos a la realidad existente en el municipio.

La figura de planeamiento vigente en Oliva de Plasencia es el Plan General Municipal aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2010 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura número 104, el 1 de junio de 2011.

Existe una Modificación 1-2017 aprobada definitivamente el 31 de Enero de 2019 y publicada en el Diario Oficial de Extremadura número 87 el 8 de Mayo de 2019 relativa a la Redelimitación y Ordenación de la U.E. 4 a la que pertenece una parcela de las que se recalifica en esta Modificación y a la que se le aplica una **NUEVA ORDENANZA** que permite la materialización de la edificabilidad de los Equipamientos Públicos a implantar como usos compatibles en la Unidad.

2.- LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE

Planeamiento vigente en el municipio:

- Plan General Municipal de Oliva de Plasencia (2010).

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Legislación ambiental aplicable:

- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX).

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

3.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN

De la Memoria de la Modificación 1 aprobada extraemos la siguiente justificación:

La Corporación Municipal tiene proyectada la implantación de una Residencia de Mayores en una finca de su propiedad. Se trata de la parcela con referencia 10139A010001590000QX y una superficie de 4.495 m^2 según Consulta de Datos Catastrales.

El Plan General Municipal de Oliva de Plasencia incluye este terreno dentro de la Unidad de Actuación 4 asignándole un uso Global Residencial y un desarrollo mediante sistema de ejecución de Compensación a través de Programa de Ejecución.

La idea inicial de la Corporación era la ocupación total de los terrenos de la Unidad con la citada residencia, por ello, se planteó modificar la calificación del suelo eliminando incluso el vial recogido en el Plan y, además, con objeto de facilitar el desarrollo de la misma llevar a cabo una serie de ajustes para adaptar la actuación a la estructura de propiedad, lo cual conllevaba también una modificación de la superficie afectada por la Unidad de Actuación Urbanizadora número 3 del PGM.

No obstante, esta opción daba lugar a la pérdida definitiva del aprovechamiento fijado actualmente por el Plan General, por eso se propone REORDENAR la unidad de tal manera que la compatibilidad del uso proyectado con el designado por el Plan como global (Residencial) permita su materialización sin perder este aprovechamiento, el cual, en un futuro podría trasladarse a otra ubicación con la tramitación de la correspondiente modificación.

A su vez, esta modificación trata de respetar la pretensión municipal de ubicar la residencia en una zona concreta de la unidad.

La Constitución en su artículo 50 apunta ya, que los poderes públicos promoverán el bienestar de los ciudadanos durante la tercera edad, mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio.

La Unidad de Actuación U.A.4 no ha sido desarrollada y se considera Suelo Urbano no consolidado.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

La pretensión es ajustarse a la recién aprobada LOTUS en su Título Preliminar que describe lo siguiente:

Artículo 2.- Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.

f) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad del mismo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo, de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

Partimos por tanto con 2 claros objetivos en esta Modificación, corregir los errores del Plan General en cuanto a la asignación de usos a varias parcelas urbanas que aparecen con calificación Dotacional (incluso con nomenclatura de Zona Verde con contradicción entre Planos y Memoria del Plan) e intercambiar el uso residencial y dotacional entre las parcelas que realmente lo soportan.

No parece razonable que las viviendas estén calificadas como uso Dotacional y que el Equipamiento Social (Residencia de Mayores) esté calificado como Residencial.

Así la descripción actual (Calificación) de las parcelas es la siguiente:

NÚMERO	SITUACIÓN	CALIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
1	Camino Real, Polígono 13 Parcela 474 (Casa Cuartel de la Guardia Civil)	Dotacional	10139A013004740000QX
2	Reguerito, Polígono 10 Parcela 160 (Vivienda Unifamiliar Aislada)	Dotacional	10139A010001600000QR
3	Calle Pozo Lirón 12 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447601QE4484E0001TJ
4	Calle Pozo Lirón 14 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447602QE4484E0001FJ
5	Calle Pozo Lirón 16 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447603QE4484E0001MJ
6	Calle Pozo Lirón 18 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447604QE4484E0001OJ
7	Reguerito, Polígono 10 Parcela 159 (Residencia de Mayores Pública)	Residencial	10139A010001590000QX

Por tanto se pretende el intercambio de calificación entre estas parcelas, con las mismas superficies, sin alterar los estándares urbanísticos del municipio.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Para no perder el aprovechamiento fijado por el Plan General para el uso residencial, es por lo que se propuso que el solar donde se ubicaba la Casa-cuartel de la Guardia Civil, asumiera dicho aprovechamiento, ya que en definitiva en su momento había tenido viviendas de guardias civiles y por tanto había tenido un aprovechamiento residencial.

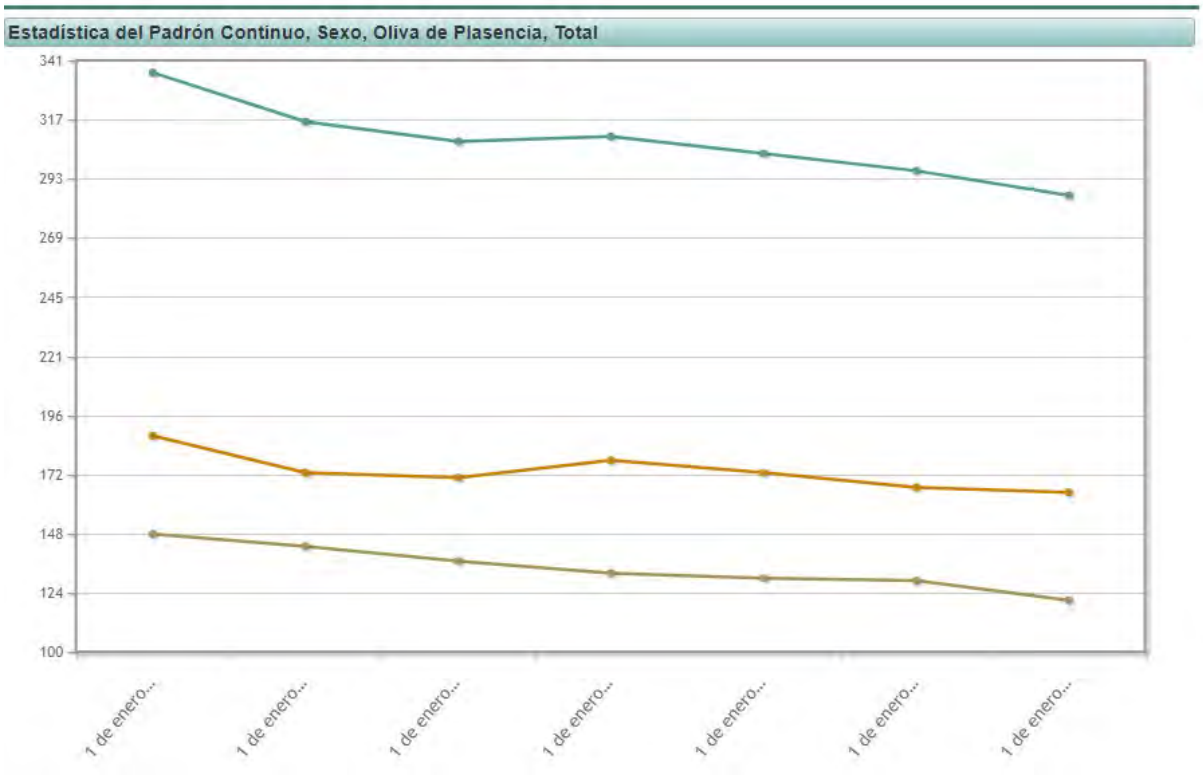
Para no perder el aprovechamiento fijado por el Plan General para el uso residencial, y al tener un exceso de m2 de dotacional muy por encima de los estándares como veremos posteriormente es por lo que se propuso que el solar donde se ubican suelos dotacionales próximos a suelo residencial, asumiera dicho aprovechamiento.

Se crearía por tanto 1 nuevo sector:

SEC-01 con una única U.A.S.-11 (Uso Residencial)

Así también el Ayuntamiento valoró la opción de crear suelo para viviendas ya que el municipio está cayendo en los últimos años en población y se hace necesario poder ofrecer viviendas de nueva construcción que generen actividad económica tanto directa como indirecta y de esta manera conseguir fijar población, incluso atrayendo población de segunda residencia de Plasencia como núcleo principal.

Describimos la evolución demográfica del municipio en los últimos años:



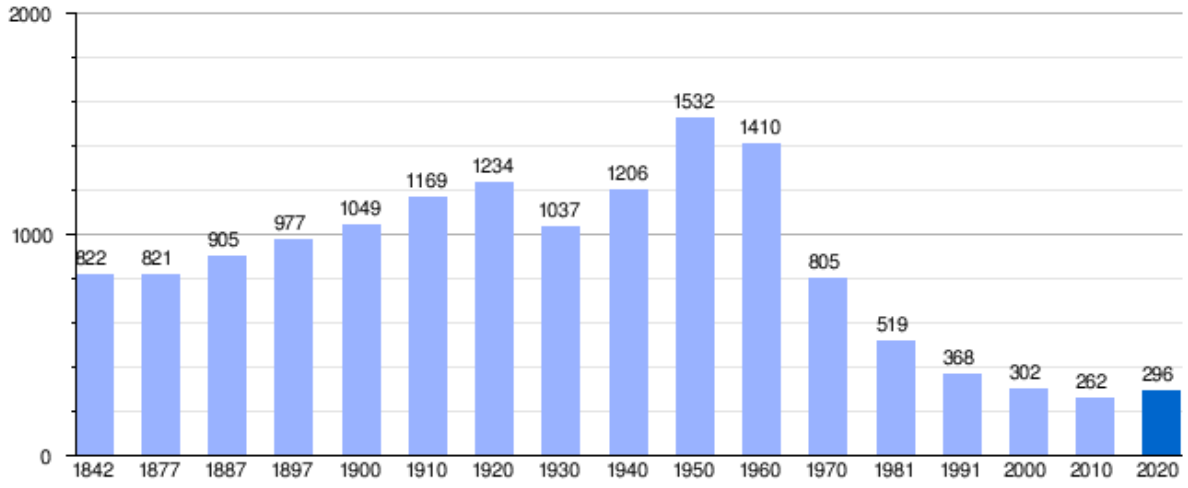
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Datos de la gráfica:

Total	
10136 Oliva de Plasencia	
1 de enero de 2021	286
1 de enero de 2020	296
1 de enero de 2019	303
1 de enero de 2018	310
1 de enero de 2017	308
1 de enero de 2016	316
1 de enero de 2015	336

Recordemos que el municipio de Oliva de Plasencia tuvo años de mucha más población, y poco a poco fueron emigrando los habitantes hasta las cifras actuales que hacen que el pequeño municipio "sobreviva" a duras penas, intentando desde la Administración Local atraer con este tipo de soluciones de nuevas viviendas a nuevos ciudadanos.



El municipio, que tiene una superficie de 88,73 Km2, cuenta según el padrón municipal de 2020 del INE con 296 habitantes y una densidad de 3,34 hab./Km2.

Así también se podría dar cumplimiento para favorecer el artículo 51 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que dice lo siguiente:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 51. Objeto del programa.

1. *Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o* ***facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño****, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.*

   Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. *A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.*

Queda por tanto perfectamente justificado el cambio de uso Dotacional a uso Residencial.

Por tanto se pretende el cambio de calificación de todas estas parcelas, con las mismas superficies, sin alterar los estándares urbanísticos del municipio, así como de la definición de los viales anteriormente descritos.

En cuanto al cuadro de superficies y aprovechamientos del estado modificado de las parcelas residenciales, sería el siguiente:

ESTADO MODIFICADO				
SECTOR-UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN	VIALES	ZONA VERDE
SEC-01/U.A.S. 11	2.226,00 m²	1.908,00 m²	318,00 m²	0.000,00 m²
TOTAL	**2.226,00 m²**	**1.908,00 m²**	**318,00 m²**	**0.000,00 m²**

Al ajustar a la realidad existente y sobre medición real sobre el terreno cabe resaltar la diferencia de las superficies totales y que implica las siguientes reducciones:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

COMPARATIVO			
	DOTACIONAL	VIALES	RESIDENCIAL
INICIAL	3.429,80 m²	0,00 m²	3.308,00 m²
MODIFICADO	3.308,00 m²	318,00 m²	3.111,80 m²
REDUCCIÓN	**3,55 %**		**5,93 %**
AUMENTO		**318,00 %**	

Las alteraciones en la medición de dichas superficies queda completamente compensado y no altera la distribución de superficies previstas en las Normas.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 76

ESTUDIO DE ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 12.- Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.

1.- Los instrumentos de ordenación habrán de emplear los siguientes indicadores de sostenibilidad urbana:

Densidad:

DP. Densidad de población: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano del núcleo de población.

DV. Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del núcleo de población.

Zonas verdes:

ZVG. Zonas verdes del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los núcleos de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

ZVL. Zonas verdes del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

Dotaciones públicas:

SDG. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los núcleos de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

SDL. suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local: Superficie, en metros cuadrados,

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del ámbito de referencia.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial o en ausencia de norma reglamentaria, los estándares a los que deberán ajustar los planes los indicadores anteriores en sus respectivos ámbitos de actuación, serán los siguientes:

	Núcleos de relevancia territorial		Núcleos de base del sistema territorial	
Densidad:				
	Mínimo	**Objetivo**	**Mínimo**	**Objetivo**
DP		**65 hbt/ha**		**45 hbt/ha**
DV	**20 viv/ha**	**50 viv/ha**	**10 viv/ha**	**40 viv/ha**
Zonas verdes:				
ZVG	**≥ 5 m^2/hbt**		**≥ 5 m^2/hbt**	
ZVL	**≥ 5 m^2/hbt**		**≥ 5 m^2/hbt**	
Dotaciones públicas:				
SDG	**≥ 6,1 m^2/hbt**		**≥ 6,1 m^2/hbt**	
SDL	**≥ 1,6 m^2/hbt**		**≥ 1,6 m^2/hbt**	

Según el **Artículo 5** se define Oliva de Plasencia como Núcleo de base del sistema territorial:

a) Núcleos de base del sistema territorial: los núcleos de población de menor demografía que constituyen la base del medio rural. Serán definidos por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En ausencia de clasificación se considerarán los núcleos de población igual o inferior a 5.000 habitantes.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Para el cálculo y estudio de los estándares de sostenibilidad partimos de los siguientes valores:

Número de habitantes: 286 (año 2021) (Fuente I.N.E.)

Viviendas censadas: 381 (año 2021) (Fuente I.N.E.)

Datos Iniciales:

Superficie de Suelo Urbano: 351.771,22 m2 (35,17 Ha)

Suelo Urbano Consolidado: 231.850,02 m2

Residencial: 151.773,90 m2

Dotacional: 14.019,43 m² (ejecutados)

Zonas Verdes: 6.586,88 m² (ejecutados)

Suelo Urbano No consolidado: 119.921,19 m2

Residencial: 119.921,19 m2

Dotacional: 0,00 m2 (ejecutados)

Zonas Verdes: 0,00 m2 (ejecutados)

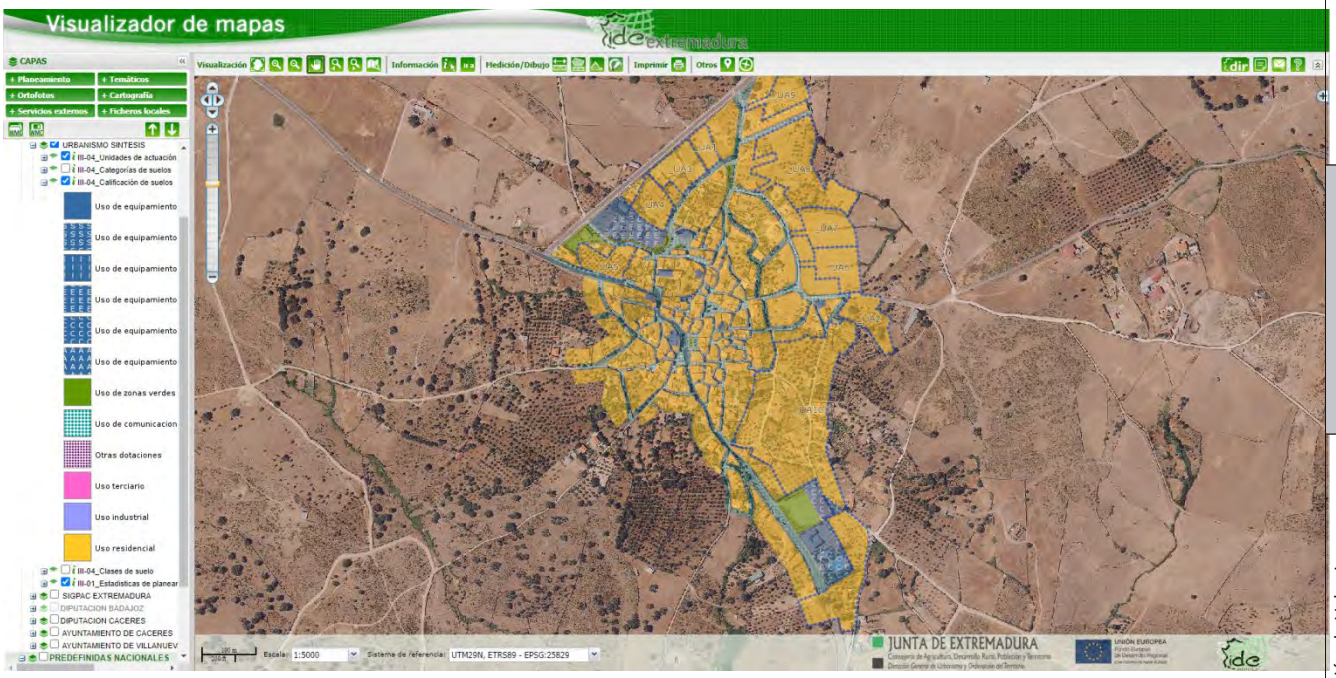
(Fuente: IDE Extremadura y PGM)

Unidades de Actuación en PGM y Modificación Nº 1 (Aprobación Definitiva en DOE 8 de Mayo de 2019):

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie Bruta	Edificabilidad Bruta	Superficie techo edificado	Zonas verdes	Equipamientos	Viales	Nº máximo viviendas
UA-1	2.790 m²	0,5 m²/m²	1.395 m²	279 m²	279 m²	736 m²	9
UA-2	6.044 m²	0,5 m²/m²	3.022 m²	604 m²	604 m²	940 m²	21
UA-3	6.211 m²	0,5 m²/m²	3.043 m²	621 m²	621 m²	753 m²	21
UA-4	4.897 m²	0,5 m²/m²	2.448,50 m²	763 m²	0,00 m²	878 m²	18
UA-5	4.879 m²	0,5 m²/m²	2.439,50 m²	488 m²	488 m²	690 m²	17
UA-6	6.508 m²	0,5 m²/m²	3.254 m²	651 m²	651 m²	1.926 m²	22
UA-7	7.100 m²	0,5 m²/m²	3550 m²	710 m²	710 m²	1.909 m²	24
UA-8	18.217 m²	0,5 m²/m²	9.108,50 m²	1.822 m²	1.822 m²	2.855 m²	63
UA-9	5.261 m²	0,5 m²/m²	2.630,50 m²	526 m²	526 m²	1.682 m²	18
UA-10	57.758 m²	0,5 m²/m²	28.879 m²	5.773 m²	5.773 m²	12.130 m²	202
TOTAL	**119.707 m²**		**59.832,50 m²**	**12.237 m²**	**11.474 m²**	**24.499 m²**	**415**

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



Localización detallada de suelo destinado a <u>zonas verdes</u> en normativa inicial:



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



Superficie ZV ejecutados: 6.586,88 m²



Superficie ZV no ejecutados: 1.885,48 m²

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Localización detallada de suelo destinado a dotaciones en normativa inicial:





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 76

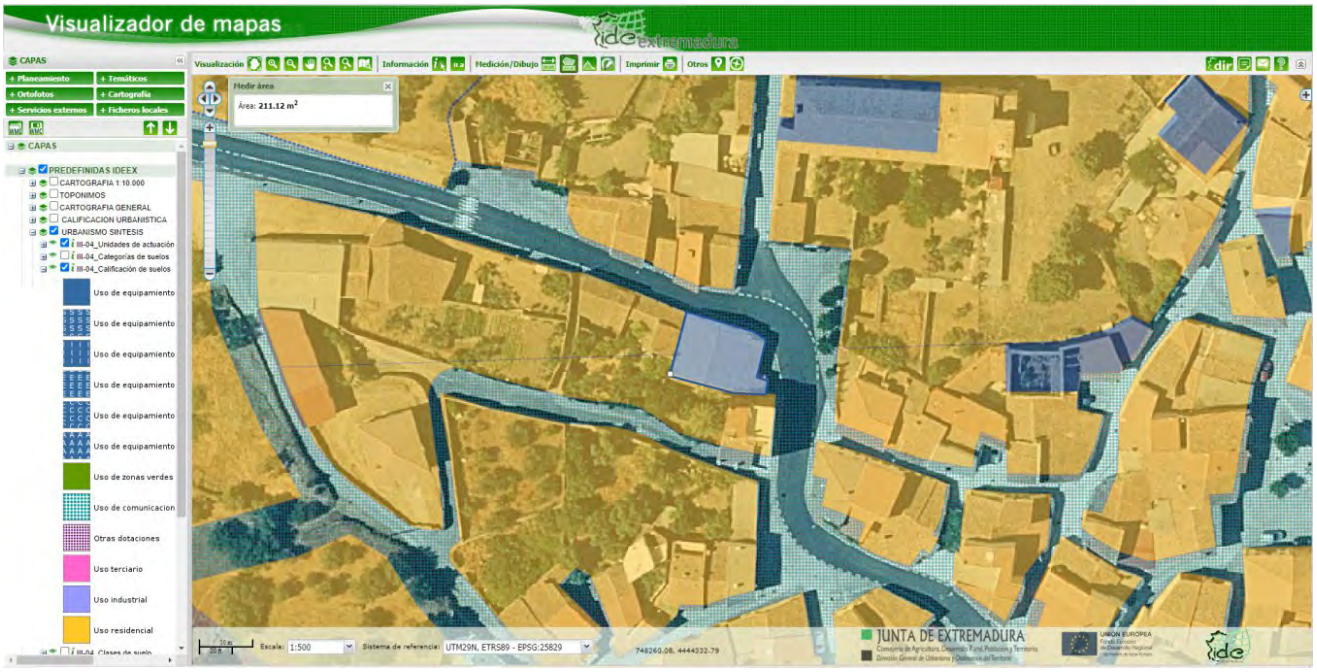
JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



Superficie Dotacional ejecutados: 14.019,43 m²



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





Superficie Dotacional no ejecutados: 4.882,30 m²

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

<u>Datos con la Modificación propuesta:</u>

Superficie de Suelo Urbano: 351.771,22 m2 (35,17 Ha)

Suelo Urbano Consolidado: 231.850,02 m2

Residencial: 149.669,70 m2

Dotacional: 14.019,43 m² (ejecutado) + 4.882,30 m² (no ejecutado) + 11.474 m2 (previsto) – 3.111,80 m² (se desclasifica) = 27.263,93 m²

Zonas Verdes: 6.586,88 m2 (ejecutado) + 1.885,48 m² (no ejecutado) + 12.237 m2 (previsto) = 20.709,36 m²

Suelo Urbano No consolidado: 121.933 m2

Residencial: 62.052,50 m2

Cálculo de incremento de población:

Incremento de suelo residencial: + 62.052,50 m2 (previsto)+ 1.203,80 m² (reclasificado)= 63.256,30 m²

Incremento de viviendas: 633 viv.

Incremento de población: 2,5 hab / 100 mt lo que implica un incremento de 1.581,40 hab.

Por tanto la población estimada será de 286 (año 2021) + 1582 hab = 1.868 habitantes para el cálculo de los estándares finales.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie Bruta	Edificabilidad Bruta	Superficie techo edificado	Zonas verdes	Equipamientos	Viales	Nº máximo viviendas
UA-1	2.790 m²	0,5 m²/m²	1.395 m²	279 m²	279 m²	736 m²	9
UA-2	6.044 m²	0,5 m²/m²	3.022 m²	604 m²	604 m²	940 m²	21
UA-3	6.211 m²	0,5 m²/m²	3.043 m²	621 m²	621 m²	753 m²	21
UA-4	4.897 m²	2 m²/m²	0,00 m²	763 m²	9.794 m²	878 m²	--
UA-5	4.879 m²	0,5 m²/m²	2.439,50 m²	488 m²	488 m²	690 m²	17
UA-6	6.508 m²	0,5 m²/m²	3.254 m²	651 m²	651 m²	1.926 m²	22
UA-7	7.100 m²	0,5 m²/m²	3550 m²	710 m²	710 m²	1.909 m²	24
UA-8	18.217 m²	0,5 m²/m²	9.108,50 m²	1.822 m²	1.822 m²	2.855 m²	63
UA-9	5.261 m²	0,5 m²/m²	2.630,50 m²	526 m²	526 m²	1.682 m²	18
UA-10	57.758 m²	0,5 m²/m²	28.879 m²	5.773 m²	5.773 m²	12.130 m²	202
UAS-11	2.226 m²	1 m²/m²	2.226 m²	0,00 m²	0,00 m²	318 m²	19
TOTAL	**121.933 m²**		**59.604,00 m²**	**12.237 m²**	**21.268 m²**	**24.817 m²**	**416**

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Página 25 de 76
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Se establecen los siguientes estándares de sostenibilidad inicial (actuales existentes) y finales (con la ordenación propuesta):

Estándares de sostenibilidad		
	Inicial	**Modificación**
	Densidad	
DP	8,13 hab/ha	53,11 hab/ha
DV	10,83 viv/ha	28,83 viv/ha > 10 viv/ha
	Zonas Verdes	
ZVG	-----	-----
ZVL	23,03 m²/hab	11,08 m²/hab > 5 m²/hab
	Dotaciones Públicas	
SDG	-----	-----
SDL	49,01 m²/hab	14,59 m²/hab > 1,6 m²/hab

Se **CUMPLE** con los estándares mínimos establecidos por lo que queda acreditado la innnecesariedad de incrementar las dotaciones públicas o zonas verdes con los nuevos desarrollos propuestos.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECTOR 01	
Definición:	Sector 01
Unidades de Actuación que comprende:	U.A.S. 11 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	2.226,00 m²
Superficie suelo edificable:	1.908,00 m²
Edificabilidad bruta	1 m²/m²
Superficie de viales:	318,10 m²
Uso Generalizado:	Artículo 4.2.4.1. – Residencial – Tipo 1
Usos Permitidos:	**Residencial exclusiva** **Unifamiliar con local** **Residencial colectiva**
Edificabilidad:	***Fondo Máximo Edificable:*** *20 m. Se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros de fondo a contar desde la fachada principal, ocupando la totalidad de esa.* ***Aprovechamiento Patrimonializable:*** *100%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda podrá ocuparse el 100%.* ***Altura de la Edificación:*** 8'0 *m.* ***Altura de la Planta Baja:*** Máximo 4 m. ***Sótanos:*** *Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las ordenanzas.* ***Semisótanos:*** *Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.* ***Bajocubiertas:*** *Están permitidos los bajocubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas.* ***Pendiente Máxima de Cubierta:*** *30 grados.* ***Número de Plantas:*** *2 Unidades y Bajocubierta.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Condiciones de edificación:	**Manzanas:** MZ00001-PR001
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso en el límite Sur del suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Sur del núcleo urbano en la entrada del municipio.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	– Figura de Planeamiento: Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización – Sistema de Gestión: La promoción será privada. – Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.

Por tanto y a efectos de monetización de los aprovechamientos correspondientes a la administración que se realizaría sobre el 5% de los terrenos netos edificables, estos suponen las siguientes cesiones, para su posterior valoración económica por parte de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Trasierra-Tierras de Granadilla:

CUADRO DE SUPERFICIES		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO MUNICIPAL
11	2.226,00 m²	111,30 m²
TOTAL RESIDENCIAL	**2.226,00 m²**	**111,30 m²**

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Se hace por tanto necesario realizar la Modificación del articulado de la Normativa añadiendo un nuevo Artículo 3.3.2.11 que quedaría de la siguiente forma:

ART. 3.3.2.11 .- SECTOR 01

Está situado al Sur de la localidad con los siguientes linderos

Al norte con espacio libre delante del Pabellón Deportivo

Al sur con piscina municipal

Al este con camino de acceso a la piscina municipal

Al oeste con carretera CC-12.1

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: U.A.S-11	*Localización: MZ00001*

PARÁMETROS

- ***Superficie bruta**: 2.226 m²*
- ***Superficie edificable**: 1.908 m²*
- ***Edificabilidad bruta**: 1m²/m²*
- ***Cesión a viales**: 318 m²*
- ***Edificabilidad:** La resultante de aplicación de la Ordenanza*
- ***Cesión Zonas verdes:** Innecesaria*
- ***Cesión equipamientos:** Innecesario*
- ***Número máximo de viviendas:** 19 Viviendas*
- ***Sistema de actuación:** Compensación*
- ***Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** Exento*
- ***Aprovechamiento de cesión al municipio:** 5%*
- ***Uso permitido:** Residencial*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

4. – DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La localización y descripción catastral de las distintas fincas es la siguiente:



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10139A010001590000QX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 10 Parcela 159
REGUERITO. OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

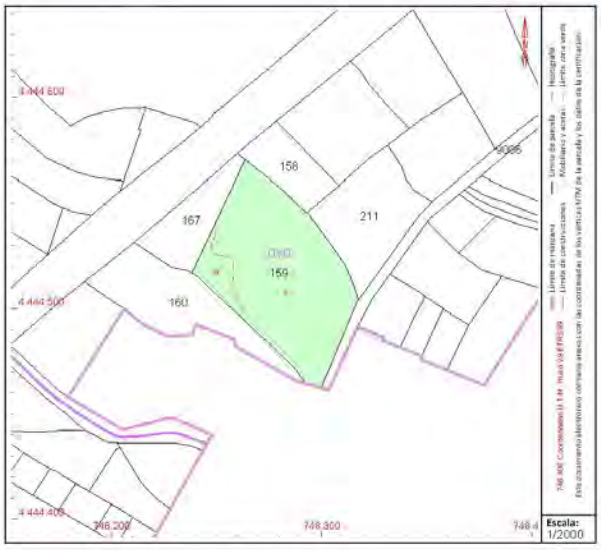
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	O- Olivos secano	00	4.110
b	E- Pastos	04	385

PARCELA

Superficie gráfica: 4.495 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Finca de Propiedad Municipal donde se ubicará la Residencia de Mayores

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10139A013004740000QX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 13 Parcela 474
CAMINO REAL, OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	1.850

PARCELA

Superficie gráfica: 2.226 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

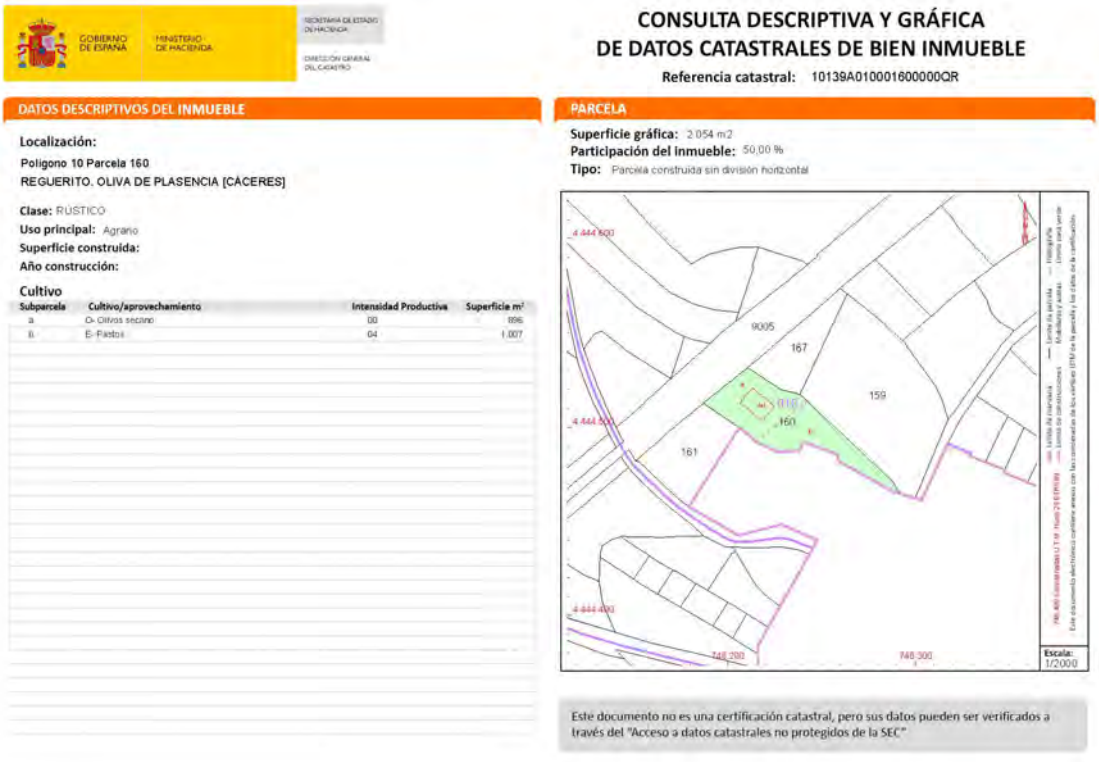
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada la Casa-Cuartel de la Guardia Civil en estado de ruina

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10139A010001600000QR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 10 Parcela 160
REGUERITO. OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	O- Olivos secano	00	896
b	E- Pastos	04	1.007

PARCELA

Superficie gráfica: 2.054 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Aislada

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8447601QE4484E0001TJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL POZO LIRON 12
10667 OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

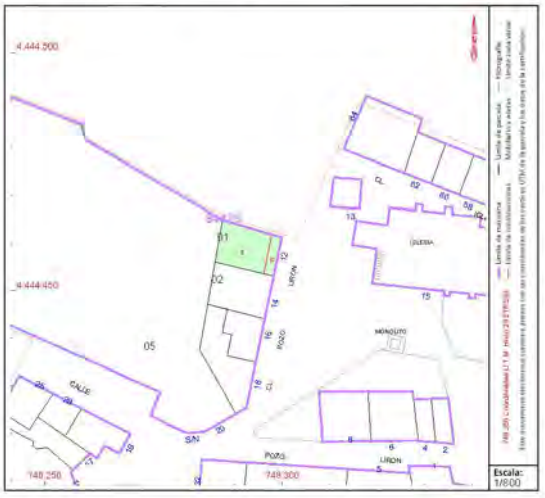
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 190 m2
Año construcción: 1880

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	95
ALMACEN	/01/01	95

PARCELA

Superficie gráfica: 111 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Adosada

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8447602QE4484E0001FJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL POZO LIRON 14
10667 OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

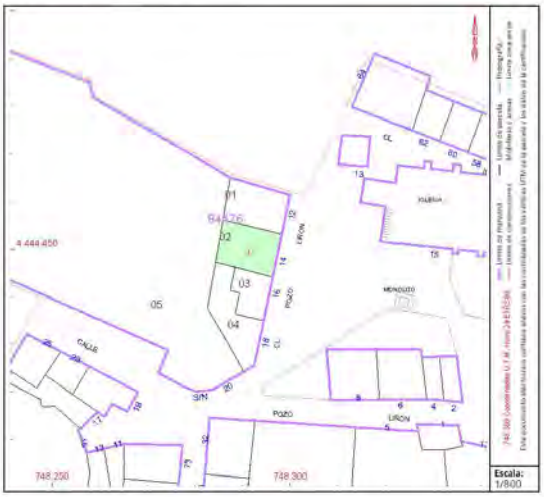
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 230 m2
Año construcción: 1880

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	91
VIVIENDA	1/01/01	115
APARCAMIENTO	1/00/02	24

PARCELA

Superficie gráfica: 115 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



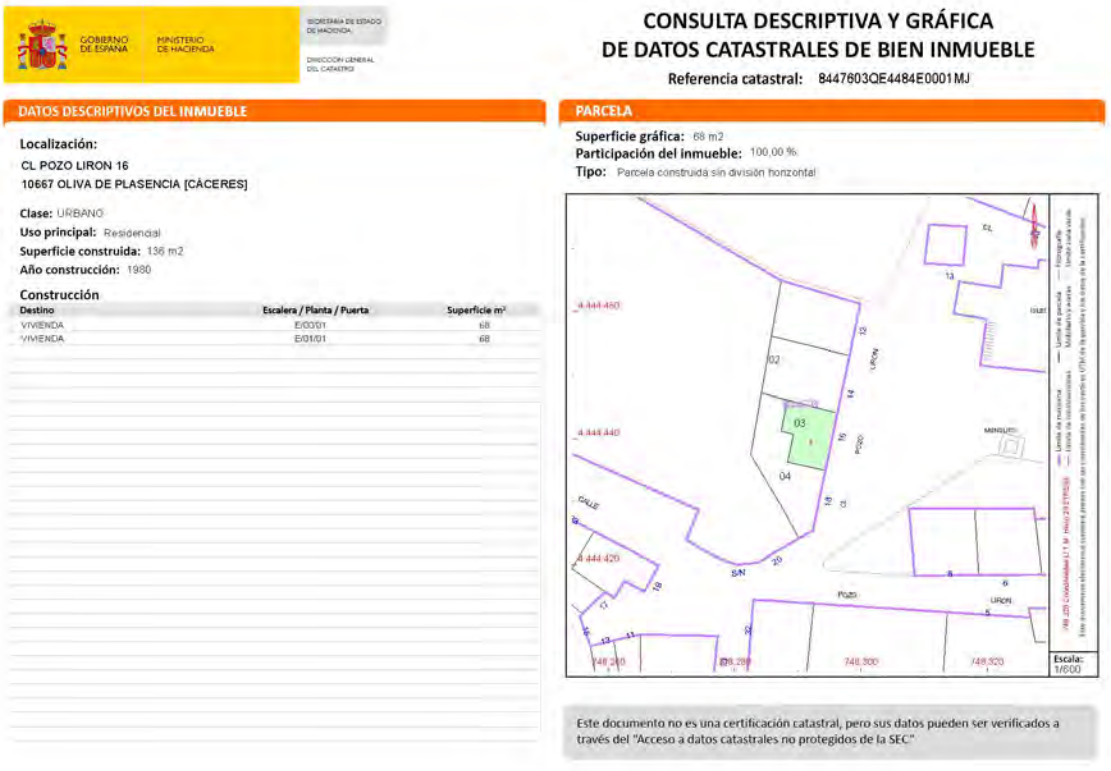
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Adosada

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial





GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8447603QE4484E0001MJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL POZO LIRON 16
10667 OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 136 m2
Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/03/01	68
VIVIENDA	E/01/01	68

PARCELA

Superficie gráfica: 68 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Adosada

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8447604QE4484E0001OJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL POZO LIRON 18
10667 OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

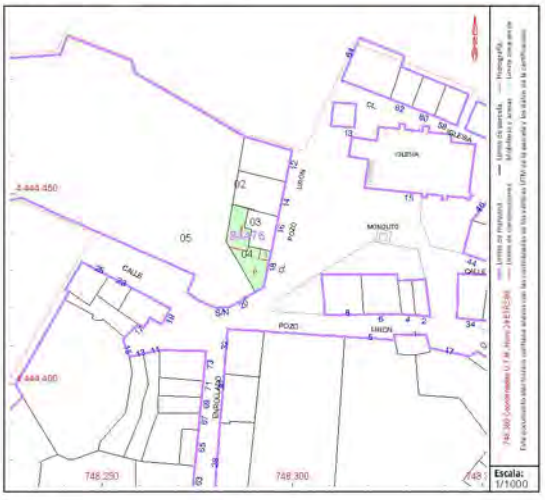
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 119 m2
Año construcción: 2008

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E/00/01	7
VIVIENDA	E/00/02	56
VIVIENDA	E/01/01	56

PARCELA

Superficie gráfica: 126 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



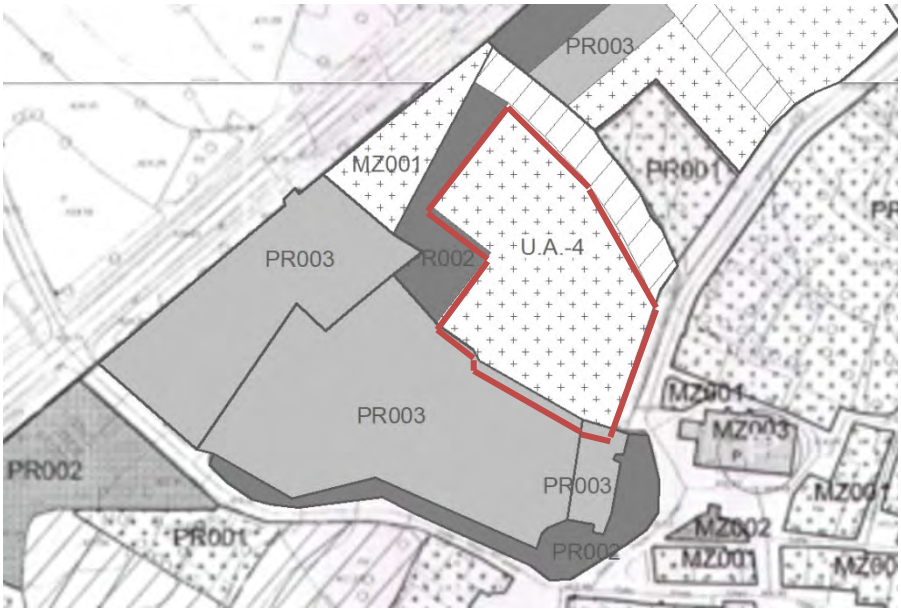
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Adosada

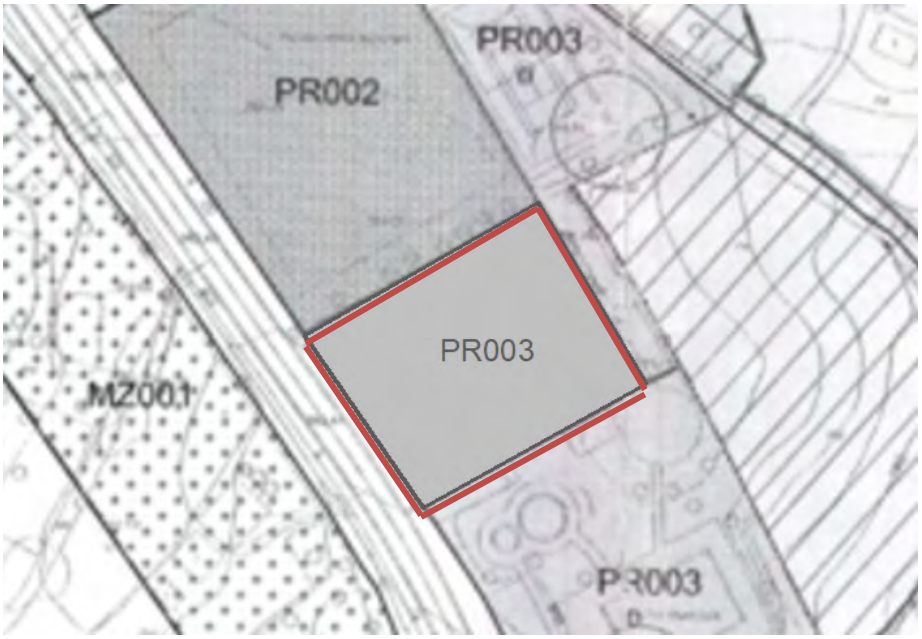
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

El estado actual de partida de las distintas fincas en los Planos de Ordenanzas, Usos y Alineaciones es el siguiente:



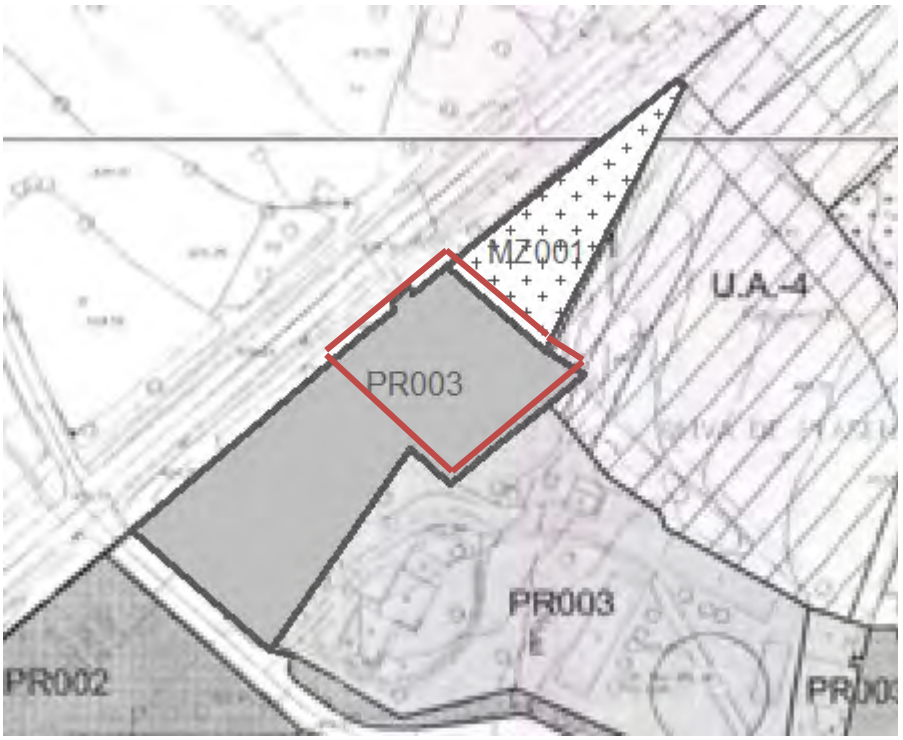
Finca de Propiedad Municipal con Calificación Residencial



Finca de Propiedad Privada donde está ubicada la Casa-Cuartel de la Guardia Civil con Calificación Dotacional

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Aislada



Fincas de Propiedad Privada donde están ubicadas las Viviendas Unifamiliares Adosadas

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Como se puede apreciar existe un error de grafismo en el Plan General para la parcela de la Casa-Cuartel de la Guardia Civil y para las Viviendas, tal y como queda reflejado en el Informe Técnico de la Oficina de la Mancomunidad de Trasierra -Tierras de Granadilla, que insertamos a continuación:

MANCOMUNIDAD DE TRASIERRA - TIERRAS DE GRANADILLA

OFICINA MANCOMUNADA DE URBANISMO
Plaza del Poblado s/n
Pantano de Gabriel y Galán
10712 (Cáceres)

Tfno. 927 02 43 90
Fax. 927 43 96 66

INFORME TÉCNICO

Ayuntamiento de Oliva de Plasencia

Fecha: 31/08/2020

Expediente n.º: 179/2020
Informe de los Servicios Técnicos Municipales
Procedimiento: Cédula Urbanística
Tipo de Informe: Borrador [] Provisional [] Definitivo [x]

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud de

Solicitante	APARTAMENTOS RURALES CÁPARRA S.L.	B10383057
Representante	TEOFILO MAGDALENO FUENTES	

n.º de registro de entrada 2019-E-RC-743, n.º de expediente 179/2020, referente a la emisión de cédula urbanística de la parcela 474 del polígono 13 de Oliva de Plasencia

Referencia Catastral	10139A013004740000QX
Localización	Polígono 13 Parcela 474

el Técnico Municipal que suscribe, emite la siguiente

CÉDULA URBANÍSTICA
SUELO URBANO DOTACIONAL OLIVA DE PLASENCIA

ANTECEDENTES.

Apreciado error en la documentación gráfica del plano D2.3, correspondiente a Ordenanzas, Usos y Alineaciones del Plan General de Oliva de Plasencia, con publicación de aprobación definitiva de fecha 11/06/2011, se realiza la siguiente advertencia:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

MANCOMUNIDAD DE TRASIERRA - TIERRAS DE GRANADILLA

OFICINA MANCOMUNADA DE URBANISMO
Plaza del Poblado s/n
Pantano de Gabriel y Galán
10712 (Cáceres)

Tfno. 927 02 43 90
Fax. 927 43 96 66

En el plano referenciado con anterioridad, la parcela objeto de emisión de esta cédula urbanística, aparece grafiada como Ordenanza PR003, cuando debiera grafiar PR004, que corresponde a la Ordenanza de Suelo Dotacional, ya sea público o privado.

Sin embargo, ese mismo espacio aparece sombreado como suelo con Ordenanza Equipamiento/Dotacional, según se establece en la leyenda de este mismo plano.

Consultado además el refundido digital que aparece en la página IDE Extremadura, y que enlaza directamente desde la página SITEX, del sistema de información, dicha parcela se referencia como perteneciente al Suelo Dotacional del Plan.

Consultando además, a la Alcaldía de Oliva de Plasencia y a la Oficina OGUVAT de la Mancomunidad de la Zona Norte de Cáceres, ambos advierten también este error de tipo gráfico, y corroboran la versión de que la parcela pertenece al Suelo Dotacional, Ordenanza PR004 de la localidad.

Advertido el error, se insta a los servicios de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura, a que indiquen al ayuntamiento, la forma de solventarlo de la manera más rápida.

En base a lo anteriormente expuesto, se expide la siguiente Cédula Urbanística de la parcela 474 del polígono 13 de Oliva de Plasencia

ALCANCE: Estructural Nº. 4

DENOMINACIÓN: Dotacional.

DESCRIPCIÓN: En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público (se indican con una (P) en los planos de zonas de ordenación) o privados, para equipamientos, sin ningún tipo de limitación especifica

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Manzanas: MZ00004 Parcelas : PR00004

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELACIÓN PROTEGIDA:

Determinaciones: Sera la existente a la aprobación del Plan General Municipal

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN LIBRE: Podrá adaptarse al uso previsto con las condiciones necesarias
Condiciones de Composición: Composición libre

INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE: 2 m2/m2

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 8 m

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 76

MANCOMUNIDAD DE TRASIERRA - TIERRAS DE GRANADILLA

OFICINA MANCOMUNADA DE URBANISMO
Plaza del Poblado s/n
Pantano de Gabriel y Galán
10712 (Cáceres)

Tfno. 927 02 43 90
Fax. 927 43 96 66

CONDICIONES EDIFICATORIAS

DENOMINACIÓN: DOTACIONAL

COMPATIBILIDADES DE USOS

USO	Educativo	
USO COMPATIBLE	DESTINO	SITUACIÓN
Pabellones y Estadios	Todos	Manzana

USO	Pabellones y Estadios	
USO COMPATIBLE	DESTINO	SITUACIÓN
Educativo	Todos	Manzana

USO	Sanitario	
USO COMPATIBLE	DESTINO	SITUACIÓN
Pabellones y Estadios	Todos	Todas
Educativo	Todos	Manzana
Cultural	Todos	Todas

USO	Cultural	
USO COMPATIBLE	DESTINO	SITUACIÓN
Servicios	Todos	Todas
Pabellones y Estadios	Todos	Todas
Educativo	Todos	Manzana
Sanitario	Todos	Todas

USO	Servicios	
USO COMPATIBLE	DESTINO	SITUACIÓN
Educativo	Todos	Todas
Pabellones y Estadios	Todos	Manzana
Cultural	Todos	Manzana
Sanitario	Todos	Manzana

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD DE TRASIERRA - TIERRAS DE GRANADILLA

OFICINA MANCOMUNADA DE URBANISMO
Plaza del Poblado s/n
Pantano de Gabriel y Galán
10712 (Cáceres)

Tfno. 927 02 43 90
Fax. 927 43 96 66

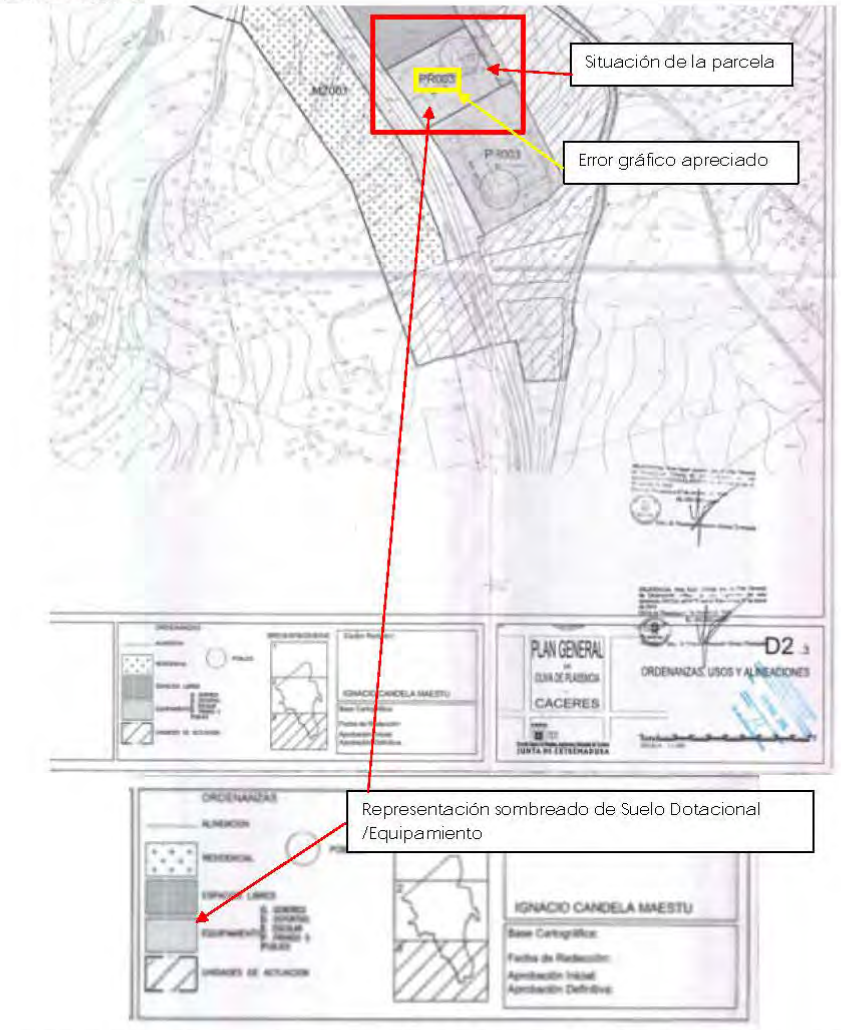


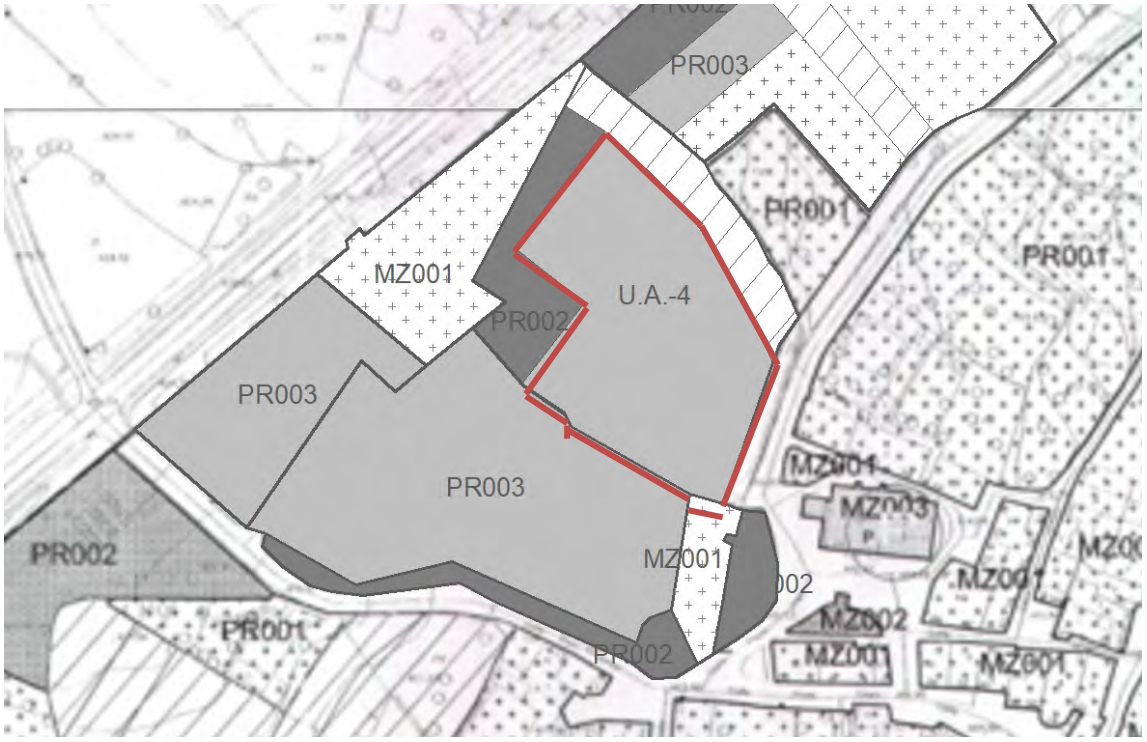
Imagen obtenida del Plano de Ordenanzas, Usos y Alineaciones del Plan General de Oliva de Plasencia

Técnico Municipal de Urbanismo
Fdo. María José Vicente Rivero

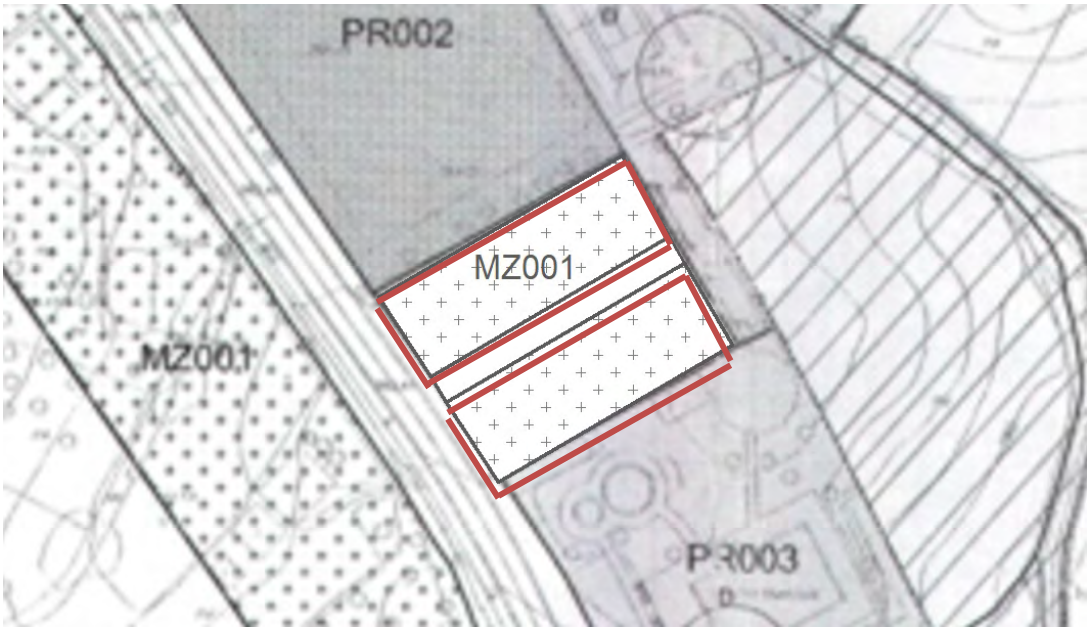
VICENTE RIVERO, MARIA JOSE (AUTENTICACIÓN) Firmado digitalmente por VICENTE RIVERO, MARIA JOSE (AUTENTICACIÓN)

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

El estado refundido final de las distintas fincas en los Planos de Ordenanzas, Usos y Alineaciones sería el siguiente:



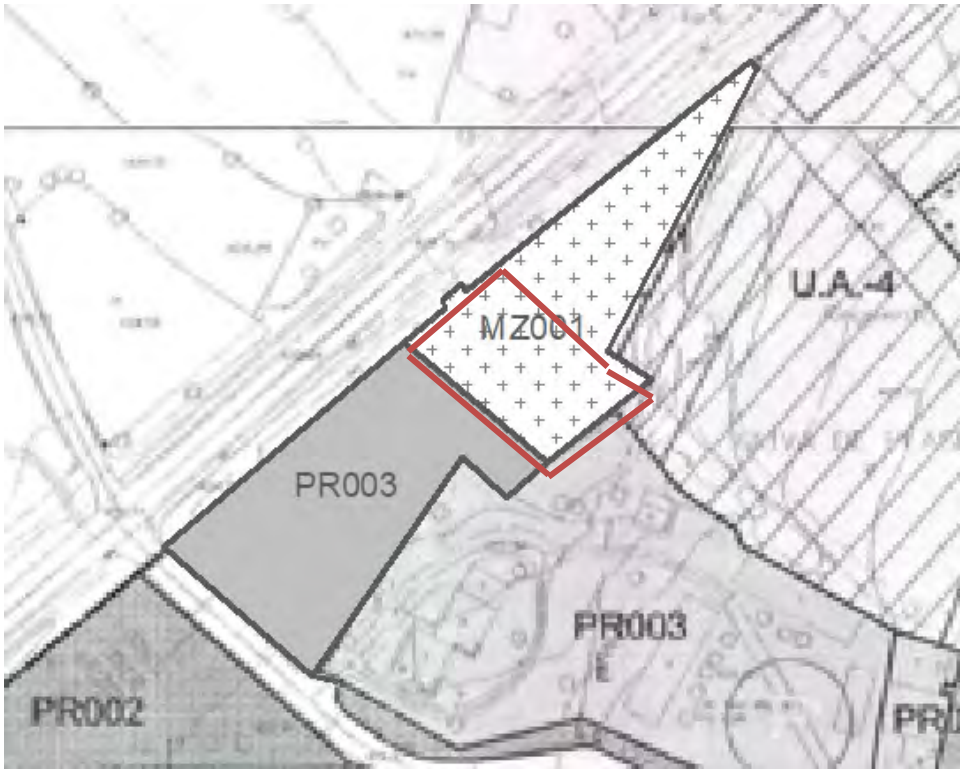
Finca de Propiedad Municipal con Calificación Dotacional



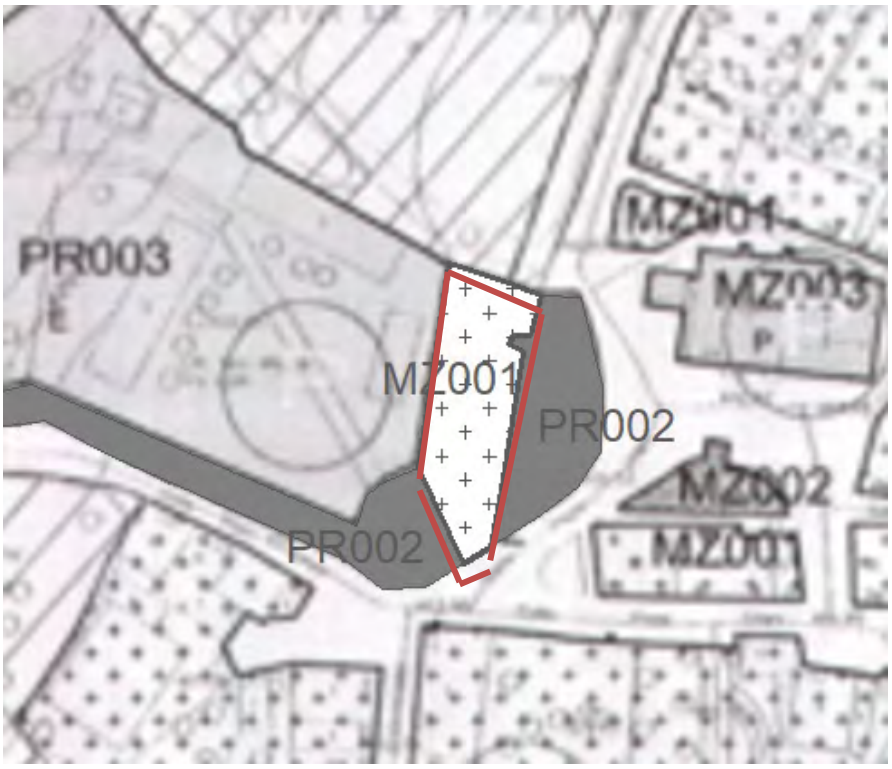
Finca de Propiedad Privada donde está ubicada la Casa-Cuartel de la Guardia Civil con Calificación Residencial con inclusión de viario

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



Parte de la Finca de Propiedad Privada donde está ubicada una Vivienda Unifamiliar Aislada con Calificación Residencial



Fincas de Propiedad Privada donde están ubicadas las Viviendas Unifamiliares Adosadas con Calificación Residencial

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

A continuación relacionamos el cuadro de superficies por parcelas, a efectos de compensación de usos para no alterar los estándares del Plan General:

Cuadro de Superficies Resultante:

Parcelas	***Uso***	Dotacional	Residencial
Parcela de la U.E. 4		3.308'00 m2	
Parcela Casa Cuartel Guardia Civil			2.104'20 m2
Parcela Vivienda Unifamiliar Aislada			783'80 m2
Parcelas Viviendas Unifamiliares Adosadas			420'00 m2
Total Superficies		**3.308'00 m2**	**3.308'00 m2**

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

5. - CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN VIGENTE

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (Ley 11/2018) y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) con las modificaciones vigentes en la fecha de redacción de esta subsanación (octubre 2017).

Las determinaciones objeto de esta innovación afectan a la ordenación urbanística estructural al intercambiar usos de la trama urbana para el suelo urbano consolidado y afectar a parámetros estructurales.

Dicha ordenación determina los usos globales y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno tal y como se recoge en el artículo 45.3.b) de la LOTUS.

Respecto a la reserva de aparcamientos, así como la cesión de zonas verdes y viario se mantiene lo establecido por el Plan General.

Al estar ante una modificación que afecta a la ordenación estructural establecida por el Plan, el artículo 58.1 de la LOTUS establece que la **aprobación definitiva** de la misma correspondería a la Junta de Extremadura.

En este sentido recordamos que la figura de planeamiento que estamos modificando es el Plan General Municipal que fue aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2010 (publicación en DOE el 1 de junio de 2011).

La Modificación Puntual 01 del Plan General se publicó su aprobación definitiva en el DOE de 8 de Mayo de 2019.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Para la tramitación de la Unidad de Actuación Simplificada, que es de propietario único, se cumplirá con lo establecido por el artículo 101 de la LOTUS:

Artículo 101.- ***Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.***

1.- Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.

2.- Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.

3.- El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.

4.- La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.

5.- Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

La aprobación de la propuesta planteada parece viable puesto que no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria y cubre las necesidades consideradas puesto que facilitará la implantación de la residencia afectando de forma favorable al bienestar de la población estando así fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y los estándares legales de calidad.

Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

De la aplicación del artículo 104 del RPLANEX, que indican que toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible al artículo 103 del Reglamento, requerirán modificación, se deduce que estamos en un caso de modificación del Plan General Municipal.

El Plan establece la posibilidad de la revisión en un plazo de 8 años desde la entrada en vigor del mismo, sin perjuicio de la revisión anticipada conforme indica el artículo 2.0.2 del mismo.

En relación con el cumplimiento del artículo 105 del RPLANEX cabe decir al no reclasificar suelo no urbanizable, no requerirá evaluación medioambiental. No existen actuaciones clandestinas o ilegales ni se recalifican parcelas cuyo destino precedente fuera docente o sanitario, infraestructuras generales o instalaciones adscritas a la Defensa Nacional.

De acuerdo con el artículo 106 del RPLANEX, la documentación necesaria para establecer las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren cumpliéndose con este documento las particularidades recogidas en dicho artículo.

La modificación no estará sometida a Evaluación Ambiental Estratégica, ni Ordinaria ni Simplificada, por no estar afectada por los supuestos regulados en los artículos 38 y 49 respectivamente de la LPAEX.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

6. – PLANEAMIENTO ACTUAL

SOBRE LA PARCELA MUNICIPAL:

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Sección 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 3.3.2.4. - Unidad de Ejecución UA - 4.

Está situada al noroeste de la localidad, con los siguientes linderos:
Al norte con Ctra. De Villar de Plasencia
Al sur con calle
Al este con UA-3
Al oeste con colegio

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00004	Localización

PARÁMETROS

- ***Superficie Bruta:*** *4.897 m^2*
- ***Edificabilidad Bruta:*** *0,5 m^2 /m^2*
- ***Cesión zonas verdes:*** *(>20% edificabilidad) = 763 m^2*
- ***Viales estimados:*** *826 m^2*
- ***Número máximo de Viviendas:*** *18*
- ***Plazas de aparcamiento públicas:*** *25 de las cuales al menos 13, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.*
- ***Sistema de Actuación:*** *Obra Pública Ordinaria*
- ***Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:*** *30%*
- ***Aprovechamiento de cesión al municipio:*** *10%*
- ***Uso permitido:*** *Residencial.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 76

Artículo 4.2.4.2. – Residencial – Tipo 2 (Suelo urbano no consolidado salvo UA 4).

Se define una ordenanza denominada Tipo 2, para las zonas de uso residencial en las zonas de nuevo desarrollo (unidades de actuación o sectores salvo la Unidad 4 que tiene su propia ordenanza), por aplicación directa de la misma.
Esta ordenanza, también se podrá aplicar en las manzanas de suelo urbano consolidado, que no estén edificadas, mediante la redacción de un estudio de detalle en la manzana completa.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00002	PR002

PARÁMETROS

- ***Parcela Mínima:*** *Podrán mantenerse como edificables todas aquellas parcelas inscritas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 100 m^2 de superficie.*

- ***Edificación Alineada:*** *Las edificaciones estarán retranqueadas 3 m de todas las fachadas, salvo que haya acuerdo entre los vecinos de un tramo de calle, en cuyo caso podrán estar alineados.*

- ***Edificación Retranqueada:*** *En las condiciones indicadas en alineaciones el retranqueo al frente de parcela nunca puede ser menor de 3 m.*

- ***Fondo Máximo Edificable:*** *Será de 20 m y se empieza a contar desde la alineación en el caso de edificación alineada y desde el inicio de la propia edificación, en caso de que esté retranqueada.*

- ***Separación entre edificaciones:*** *3 m. En caso de que dos edificaciones de parcelas colindantes estén retranqueadas, la separación entre ellas deberá ser de 6 m.*

- ***Coeficiente de Ocupación por Planta:*** *80%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda podrá ocuparse el 100%.*

- ***Altura de la Edificación:*** *7,5 m.*

- ***Altura de la Planta Baja:*** *4 m.*

- ***Sótanos:*** *Están permitidos los sótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

- ***Semisótanos:*** *Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

- ***Bajocubiertas:*** *Está permitido el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas.*

- ***Pendiente Máxima de Cubierta:*** *30 grados.*

- ***Número de Plantas:*** *2 Unidades.*

- ***Tratamiento de Medianeras:*** *Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior.*

USOS

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial unifamiliar con local	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial unifamiliar exclusiva	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Parcela
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar anexa a otros usos	
USOS COMPATIBLES	
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial unifamiliar exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial unifamiliar con local	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

Artículo 4.2.4.2. bis – Residencial – Tipo 3 – RT3.

Se define una ordenanza denominada Tipo 3 (RT3) para la aplicación directa de la misma, en la zona de nuevo desarrollo afectada por la Unidad 4. Para el uso compatible Equipamientos Públicos se aplicarán los parámetros de la Ordenanza Dotacional recogidos en el artículo 4.2.4.4 del Plan General Municipal.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00002	PR002

PARÁMETROS

- ***Parcela Mínima:*** *Podrán mantenerse como edificables todas aquellas parcelas inscritas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 100 m² de superficie.*

- ***Edificación Alineada:*** *Las edificaciones estarán retranqueadas 3 m de todas las fachadas, salvo que haya acuerdo entre los vecinos de un tramo de calle, en cuyo caso podrán estar alineados.*

- ***Edificación Retranqueada:*** *En las condiciones indicadas en alineaciones el retranqueo al frente de parcela nunca puede ser menor de 3 m.*

- ***Fondo Máximo Edificable:*** *Será de 20 m y se empieza a contar desde la alineación en el caso de edificación alineada y desde el inicio de la propia edificación, en caso de que esté retranqueada.*

- ***Separación entre edificaciones:*** *3 m. En caso de que dos edificaciones de parcelas colindantes estén retranqueadas, la separación entre ellas deberá ser de 6 m.*

- ***Coeficiente de Ocupación por Planta:*** *80%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda podrá ocuparse el 100%.*

- ***Altura de la Edificación:*** *7,5 m.*

- ***Altura de la Planta Baja:*** *4 m.*

- ***Sótanos:*** *Están permitidos los sótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

- ***Semisótanos:*** *Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

- ***Bajocubiertas:*** *Está permitido el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas.*
- ***Pendiente Máxima de Cubierta:*** *30 grados.*

- ***Número de Plantas:*** *2 Unidades.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

- ***Tratamiento de Medianeras:*** *Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior.*

USOS

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial unifamiliar con local	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial unifamiliar exclusiva	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Parcela

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar anexa a otros usos	
USOS COMPATIBLES	
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial unifamiliar exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial unifamiliar con local	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

SOBRE LAS PARCELAS PRIVADAS:

Artículo 4.2.4.4. – Dotacional.

En esta ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público (se indican con una (P) en los Planos de zonas de ordenación) o privados para equipamientos, sin ningún tipo de limitación específica.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00004	PR00004

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Singular

- ***Parcelación protegida:*** *Será la existente a la aprobación del Plan General Municipal.*
- ***Edificación Libre:*** Podrá adaptarse al uso previsto con las condiciones necesarias.
- ***Edificabilidad sobre rasante:*** 2 m2/m2.
- ***Altura de la Edificación:*** *8 m.*
- ***Condiciones de Composición:*** Composición libre.

USOS

USO MAYORITARIO	
Educativo	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Estadios, Pabellones	
USOS COMPATIBLES	

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Sanitarios	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Cultural	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Servicios*	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Servicios	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Social* *Sanitario*	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

7. – PLANEAMIENTO REFORMADO

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Sección 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 3.3.2.4. - Unidad de Ejecución UA - 4.

Está situada al noroeste de la localidad, con los siguientes linderos:
Al norte con Ctra. De Villar de Plasencia
Al sur con calle
Al este con UA-3
Al oeste con colegio

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas:	Localización
AH00004	

PARÁMETROS

- ***Superficie Bruta:*** *4.897 m^2*
- ***Edificabilidad Bruta:*** *2 m^2 /m^2*
- ***Cesión zonas verdes:*** *763 m^2*
- ***Viales estimados:*** *826 m^2*
- ***Número máximo de Viviendas:*** *--*
- ***Sistema de Actuación:*** *Obra Pública Ordinaria*
- ***Uso permitido:*** *Dotacional.*
- ***Condiciones edificatorias de carácter particular:*** *Artículo 4.2.4.4*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Artículo 3.3.2.11. - Sector-01.

Está situado al Sur de la localidad con los siguientes linderos
Al norte con espacio libre delante del Pabellón Deportivo
Al sur con piscina municipal
Al este con camino de acceso a la piscina municipal
Al oeste con carretera CC-12.1

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas:	***Localización:***
U.A.S-11	*MZ00001*

PARÁMETROS

- ***Superficie bruta**: 2.226 m²*
- ***Superficie edificable**: 1.908 m²*
- ***Edificabilidad bruta**: 1m²/m²*
- ***Cesión a viales**: 318 m²*
- ***Edificabilidad:** La resultante de aplicación de la Ordenanza*
- ***Cesión Zonas verdes:** Innecesaria*
- ***Cesión equipamientos:** Innecesario*
- ***Número máximo de viviendas:** 19 Viviendas*
- ***Sistema de actuación:** Compensación*
- ***Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:** Exento*
- ***Aprovechamiento de cesión al municipio:** 5%*
- ***Uso permitido:** Residencial*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

SOBRE LA PARCELA MUNICIPAL:

Artículo 4.2.4.4. – Dotacional.

En esta ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público (se indican con una (P) en los Planos de zonas de ordenación) o privados para equipamientos, sin ningún tipo de limitación específica.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00004	PR00004

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Singular

- ***Parcelación protegida:*** *Será la existente a la aprobación del Plan General Municipal.*
- ***Edificación Libre:*** Podrá adaptarse al uso previsto con las condiciones necesarias.
- ***Edificabilidad sobre rasante:*** 2 m2/m2.
- ***Altura de la Edificación:*** *8 m.*
- ***Condiciones de Composición:*** Composición libre.

USOS

USO MAYORITARIO	
Educativo	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Estadios, Pabellones	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Sanitarios	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Cultural	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Servicios*	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Servicios	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos *Deportivos* Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Equipamientos *Social* *Sanitario*	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos *Social* Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

SOBRE LAS PARCELAS PRIVADAS:

Artículo 4.2.4.1. – Residencial – Tipo 1

Se define una ordenanza denominada Tipo 1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00001	PR0001

PARÁMETROS

- ***Parcela Mínima:*** *Están permitidas todas aquellas parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del PGM, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aplicación del Plan. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 100 m^2 de superficie.*

- ***Edificación Alineada:*** *Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes y señaladas en los planos de alineaciones.*

  En todos los casos se seguirán las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes, o bien con el edificio, o bien con un cerramiento de tres metros de altura con huecos en proporción menor del 30%.
  En caso de solares con fachada superior a 20 metros, se podrá realizar una edificación que se alinee únicamente diez metros adosada a uno de los linderos, dejando el resto del solar libre.

- ***Fondo Máximo Edificable:*** *20 m. Se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros de fondo a contar desde la fachada principal, ocupando la totalidad de esa.*

- ***Cuerpos volados:*** No se permiten los cuerpos volados cerrados. Podrán realizarse cuerpos volados abiertos (balcones) con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle y con un máximo de 1’00 metro.

- ***Aprovechamiento Patrimonializable:*** *100%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda podrá ocuparse el 100%.*

- ***Altura de la Edificación:*** 8’0 *m.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- ***Altura de la Planta Baja:*** Máximo 4 m.

- ***Sótanos:*** *Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

- ***Semisótanos:*** *Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.*

- ***Bajocubiertas:*** *Están permitidos los bajocubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas.*

- ***Pendiente Máxima de Cubierta:*** *30 grados.*

- ***Número de Plantas:*** *2 Unidades y Bajocubierta.*

- ***Tratamiento de Medianeras:*** *Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior.*

USOS

USO MAYORITARIO	
Residencial exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial unifamiliar con local	Destino: Todos Situación: Todas

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial unifamiliar anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial unifamiliar exclusiva	Destino: Todos Situación: Parcela
Residencial colectiva	Destino: Todos Situación: Parcela
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario Comerciales Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Terciario Oficinas Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario Hoteleros Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8. – VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL

VIABILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se describen las características básicas del Plan General de Oliva de Plasencia haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

Para ello se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el Plan, así como el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

El coste económico previsto para el desarrollo de cada Sector será el correspondiente a la suma de las siguientes variables: Planeamiento, proyectos y gestión; urbanización; infraestructuras; dotaciones y zonas verdes.

- Planeamiento, proyectos y gestión

En las Actuaciones Urbanizadoras y Sectores de Suelo se consideran los siguientes precios unitarios:

- Proyectos de compensación: 2 € x Superficie (m²)
- Gestión (Gastos Junta, Publicaciones, etc): 3.000 € x nº UA
- Proyecto Urbanización: 15 € x Superficie vial (m²)
- Ejecución de nuevos viales: 125 € x Superficie (m²)

A continuación, se incluye la valoración de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de sectores.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS Y GESTIÓN					
SECTOR	**SUPERFICIE TOTAL (m²)**	**PROYECTO (€)**	**GESTIÓN (€)**	**PROYECTO URBANIZACIÓN (€)**	**TOTAL (€)**
Sector 01	2.226,00 m²	4.452	3.000	4.771,50	12.223,50

Evolución prevista de desarrollo del Plan General

El desarrollo de los nuevos sectores propuestos se plantea con una evolución flexible tanto en tiempos como en cantidades totales de suelo finalista, sometida, entre otras, a las fuerzas del mercado.

La propuesta plantea como escenario final el agotamiento de toda la nueva edificabilidad prevista por el Plan persiguiendo mostrar el mayor impacto posible en la Hacienda Local.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Hacienda pública

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Oliva de Plasencia, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.

CAPITULOS	INGRESOS	EUROS
	A) OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	A.1) OPERACIONES CORRIENTES	
1	Impuestos Directos.	42.885,13
2	Impuestos Indirectos.	2.000,00
3	Tasas y Otros Ingresos.	69.260,00
4	Transferencias Corrientes.	89.232,99
5	Ingresos Patrimoniales.	88.691,00
	A.2) OPERACIONES DE CAPITAL	
6	Enajenación de Inversiones Reales.	0,00
7	Transferencias de Capital.	0,00
	B) OPERACIONES FINANCIERAS	
8	Activos Financieros.	0,00
9	Pasivos Financieros.	0,00
	TOTAL INGRESOS. . . .	292.069,12
CAPITULOS	GASTOS	EUROS
	A) OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	A.1) OPERACIONES CORRIENTES	
1	Gastos de Personal.	106.529,71
2	Gastos en Bienes Corrientes y Servicios.	147.803,63
3	Gastos Financieros.	2.150,00
4	Transferencias Corrientes.	21.950,00
5	Fondo de Contingencia.	
	A.2) OPERACIONES DE CAPITAL	
6	Inversiones Reales.	13.635,78
7	Transferencias de Capital.	0,00
	B) OPERACIONES FINANCIERAS	
8	Activos Financieros.	0,00
9	Pasivos Financieros.	
	TOTAL GASTOS. . . .	292.069,12

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Conceptos

La **captación de recursos** municipales en el ayuntamiento de Oliva de Plasencia se realiza por los siguientes capítulos:

1.Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.

2.Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.

3.Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).

4.Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

5.Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

6.Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.

7.Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.

8.Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.

9.Variación de pasivos financieros: releja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

En cuanto a los **gastos**, los capítulos son:

1. Gastos de personal: personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

2.Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

3.Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.

4.Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

5.Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 76

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.

7.Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

8.Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

Hacienda local

El agente inversor es el sector privado en la totalidad del coste de los Sectores de Suelo.

Impacto sobre Ingresos Municipales

Los principales impactos de la ejecución de las actuaciones previstas en el presente Plan General, sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración municipal

Corresponde al 5% del aprovechamiento de cada uno de los Sectores.

En el caso de los Sectores de uso residencial, la cesión de los propietarios de forma gratuita será destinada a la promoción de viviendas de protección pública, siendo el valor de repercusión de dicho uso de **57,96 €/m²edificable**.

SECTORES	Aprovechamiento Objetivo (m²)	5% Cesión Aprov. (m²)	VPP (m²)	Valoración (€)
Sector 01	2.226	111,30	111,30	6.450,94

Obtención de parcelas destinadas a equipamientos y zonas verdes

En el sectores 01 no está previsto cesión de parcelas destinadas a uso dotacional equipamiento y zonas verdes por encontrarnos por encima de los estándares de sostenibilidad.

Impacto sobre Gastos Municipales:

Las acciones que requerirán de aportación económica por parte del Ayuntamiento de Oliva de Plasencia serían las siguientes:

- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación de suelo.: En este caso el Ayuntamiento no soportaría los gastos del sector previsto ya que los propietarios de los suelos financiarían en su totalidad los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 76
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Gastos derivados del posterior mantenimiento de espacios públicos (zonas verdes, equipamientos y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

- Gastos de mantenimiento de servicios municipales de basura, agua y saneamiento. Este gasto podrá ser cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el apartado anterior.

EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Criterios de gestión. Imputación de costes a la Administración

Las acciones que requerirán de aportación económica por parte del Ayuntamiento de Oliva de Plasencia serían las siguientes:

- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación de suelo.: En este caso el Ayuntamiento de Oliva de Plasencia no soportaría los gastos del sector previsto ya que los propietarios de los suelos financiarían en su totalidad los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

- Gastos derivados del posterior mantenimiento de espacios públicos (zonas verdes, equipamientos y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

- Gastos de mantenimiento de servicios municipales de basura, agua y saneamiento. Este gasto podrá ser cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el apartado anterior.

Red de dotaciones locales públicas

Corresponde su cesión urbanizada y libre de cargas a la Administración por los propietarios de cada uno de los Sectores a los que pertenecen.

Por tanto, su adquisición y urbanización no supondrán coste extra para la Administración.

Sostenibilidad económica

Según el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, se procederá a estimar los mismos, que conllevarán la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de los Sectores. Se realizará una proyección de gastos corrientes al nuevo escenario poblacional, y a continuación la cuantía de los ingresos; una vez estimados los gastos e ingresos se comprobará la Sostenibilidad Económica de la producción urbana, y en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

Análisis del Municipio

Se analiza el coste público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Se analiza también la cuantía de los ingresos municipales derivados de la implantación de los principales tributos locales, utilizaremos el coste unitario de gasto corriente derivado de los presupuestos municipales aprobados.

Se trata de un municipio pequeño de 286 habitantes (año 2021). Las liquidaciones de los presupuestos municipales del último año es el siguiente:

	2022
TOTAL INGRESOS	292.069,12 €
TOTAL GASTOS	292.069,12 €

Costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y servicios públicos

Se estimarán los gastos e ingresos corrientes que provocará la puesta en marcha de la actividad de las infraestructuras y servicios de los sectores de actuación de transformación urbanística previstas, una vez urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS (€/HABITANTE)	
	AÑO 2022
Gastos presupuestarios por habitante	399,10 €
Recaudación por habitante	399,10 €
Inversión por habitante	47,67 €

Proyección de gastos corrientes

De conformidad con los datos anteriores, el incremento de gasto presupuestario originado por el crecimiento urbanístico previsto por este sector, será el siguiente:

Incremento de habitantes del sector 01 (19 Viviendas) 48 habitantes
Coste por habitante 399,10 €
Incremento 19.156 €

Estimación de ingresos corrientes del nuevo escenario

Se procede ahora realizar la estimación de los ingresos del Ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos: Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, impuestos de construcciones instalaciones y obras, impuestos de vehículos de tracción mecánica, transferencias corrientes, tasas y otros ingresos.

La base imponible del IBI es el Valor catastral de los Bienes Inmuebles de las unidades urbanas según su uso en Oliva de Plasencia supone una repercusión de 148,27 €/vivienda.

Por lo que existirá un incremento de ingresos, considerando que el conjunto de Sectores de Transformación Urbanística comporta la edificación de 19 viviendas, de:

IBI: 2.817,13 €

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, suponiendo una transmisión del 80% de la propiedad del suelo, con un periodo medio para determinar el valor de 5 años, y teniendo en cuenta el siguiente valor catastral del suelo:

IMIVVTNU: 3.568,22 €

Impuestos de construcciones instalaciones y obras

El impuesto de construcciones e instalaciones, según la nueva superficie construida 2.226 m² de uso residencial, y estimando un coste de 450 €/m² y el gravamen municipal del 0,5%, y considerando un 100% de desarrollo del sector:

Impuestos de ICIO: 5.085 €

Impuestos de vehículos de tracción mecánica

Para el cálculo del Impuesto de vehículos de tracción mecánica, estimamos que el parque de vehículos aumentará 29 vehículos, a razón de 1,5 por vivienda (19 viviendas x 1,5 coches/vivienda).

Suponiendo una tarifa media de 100,72 euros (Actualmente aplicable a vehículos de 12-15,99 Caballos fiscales) tenemos:

Impuestos de vehículos de tracción mecánica: 2.920,88 €

Transferencias corrientes

En cuanto a las transferencias Corrientes por participación de los tributos del Estado, en el presupuesto de 2022 tenemos un ratio por habitante (89.232,99 €/ 286 habitantes) de 312,00 €/habitante.
Por lo que con el incremento de población (48 habitantes) tendríamos:
Transferencia Corrientes en tributos del Estado: 14.976,16 €

Tasas y otros ingresos

Según el presupuesto de 2022, las tasas y otros ingresos han sido de 69.260 €, que por habitante suponen 242,16 €/habitante. Por lo que con el incremento de población (48 habitantes) tendríamos:

Tasas y Otros ingresos: 11.624,00 €

Resultado del informe de sostenibilidad económica

El Saldo resultante y los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la Urbanización y Edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos en el Sector 01, sería el siguiente:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
En Mérida
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3TSQSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

DIFERENCIA ENTRE INGRESOS Y GASTOS:

GASTOS
Proyección del gasto corriente: 19.156 €
Total Gastos.- 19.156 €

INGRESOS
IBI: 2.817,13 €
Cuota íntegra del IMIVTNU: 3.568,22 €
Impuestos de construcciones e instalaciones: 5.085 €
Impuestos de vehículos de tracción mecánica: 2.920,88 €
Transferencia Corrientes en tributos del Estado: 14.976,16 €
Tasas y Otros ingresos: 11.624,00 €
Total incremento de ingresos.- 40.991,39
Diferencia entre ingresos y gastos.- 21.835,39

Se deduce por tanto que el saldo presupuestario de la puesta en marcha del sector 01 de transformación urbanística resulta aparentemente positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento, con una diferencia positiva de 21.835,39 €

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/023/2024 FECHA: 29 de mayo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9. – CONCLUSIÓN

Con la presente documentación se da por concluida la modificación solicitada, sometiéndose a los informes sectoriales pertinentes, así como a criterios de mejor o mayor valía, cumpliendo con el primer trámite necesario en aras a su aprobación, entregando dicha documentación a la Administración Municipal competente para continuar con el procedimiento de modificación.

En Plasencia, a fecha de firma electrónica.

ALVAREZ FERNANDEZ JUAN ANTONIO - 11761507C
2023.03.07 12:20:09 +01'00'

Fdo: JUAN ANTONIO ÁLVAREZ FERNÁNDEZ
ARQUITECTO

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de septiembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 524CJK2WPRGZNPT3T5QSTQYW4
Verificación: https://olivadeplasencia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 76
JUNTA DE EXTREMADURA