JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



FUENTE: SITEX EXTREMADURA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE PLASENCIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM OLIVA DE PLASENCIA: REDELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LA UA -2

Autor: Santiago Matas Gómez
Arquitecto Nº 1541.461COADE

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.2. LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE

1.3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

1.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

1.6. PLANEAMIENTO ACTUAL

1.7 PLANEAMIENTO REFORMADO

1.8 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.9 CONCLUSIÓN

2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1.0. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2.0. ESTADO ACTUAL E2.2 GESTIÓN Y CATÁLOGO MPP

3.0. ESTADO ACTUAL E2.2 GESTIÓN Y CATÁLOGO MPP

4.0. ESTADO ACTUAL D2.2 ORDENANZAS, USOS Y ALINEACIONES MPP

5.0. ESTADO ACTUAL D2.2 ORDENANZAS, USOS Y ALINEACIONES MPP

6.0. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : ACTUAL Y PROPUESTA

7.0. ESTADO REFUNDIDO E2.2 GESTIÓN Y CATÁLOGO MPP

8.0. ESTADO REFUNDIDO D2.2 ORDENANZAS, USOS Y ALINEACIONES MPP

9.0. ESTADO REFUNDIDO D2.2_MPP PARÁMETROS

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1 DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.1.1 SOLICITANTES

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación Puntual de Planeamiento (en adelante MPP) del PGM de Oliva de Plasencia (Cáceres), a petición de varios solicitantes con iniciativa privada:

- D. Martín García Chamorro , mayor de edad, con DNI: 07.444.644-G y domicilio en C/ Julián Besteiro, 5-Bajo de Plasencia (10600 Cáceres)

- Dª. Damiana Chamorro Gutiérrez, mayor de edad, con DNI: 07.355.474-M y domicilio en Plaza de España, 6 de Oliva de Plasencia (10667 Cáceres)

1.1.2 ENCARGO

D. Santiago Matas Gómez (Arquitecto Nº 541.461 COADE) a instancia de D. Martín García Chamorro y Dª. Damiana Chamorro Gutiérrez, redacta la siguiente modificación puntual referente a la REDELIMITACIÓN Y REORDENACIÓN DE LA UA-2 DEL PGM DE OLIVA DE PLASENCIA, de forma que se subsanen los errores existentes en el Plan General, y se delimite la Unidad de Actuación de una forma más adecuada para su completo desarrollo.

1.1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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.

1.2 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.

Legislación ambiental aplicable:

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

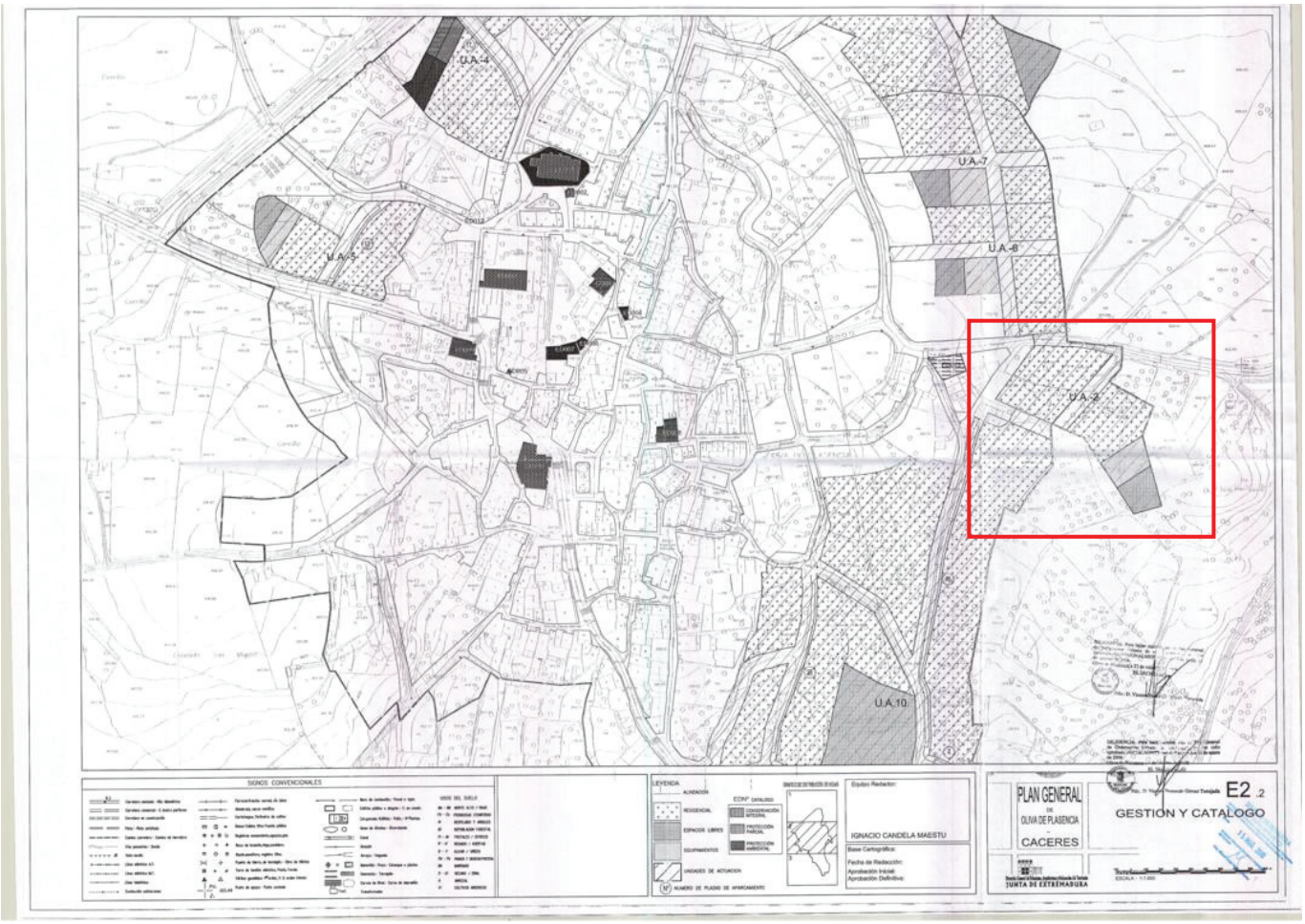
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

1.3 CONVENIENCIA Y JUSTIFACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal como recoge el PGM de Oliva de Plasencia en el punto 2 del Art. 3.3.1.8.- Unidades de Actuación, éstas últimas se establecen en Suelo Urbano No Consolidado de forma que se cumplan los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público.

En este caso, la Modificación Puntual plantea una nueva delimitación de la UA-2 y una nueva ordenación estructural de la misma, de forma que se subsanen los errores cometidos en el PGM.



Tal como puede observarse en la planimetría del PGM, en el Plano E2.2 GESTIÓN Y CATÁLOGO, la Zona Verde y el Equipamiento se encuentra localizados en la zona sur de la UA-2. Se trata de dos zonas que el PGM no se encuentran comunicadas mediante vial público, ni dentro de la UA-2 ni con el resto del municipio, por lo que queda en fondo de saco.

Uno de los objetivos de esta modificación puntual es la de reordenar la UA-2 de forma que todas sus partes se encuentren comunicadas mediante vial público.

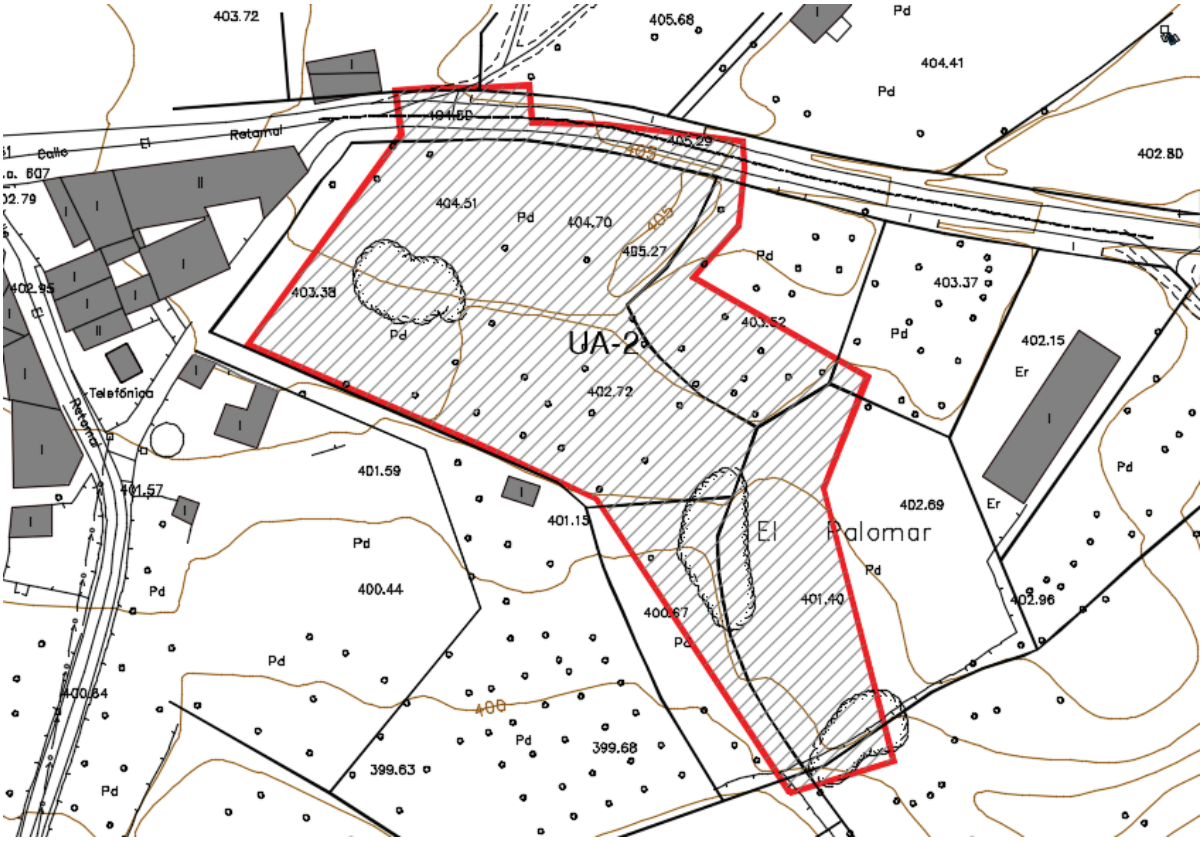
Otro de los problemas que se plantea resolver con la modificación puntual presentada es el del desarrollo de la UA-2. En general los PGM que se han desarrollado en los últimos 20 años, establecían zonas de crecimiento del suelo urbano de los municipios en forma de UA. En la mayoría de los casos, se trata de áreas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

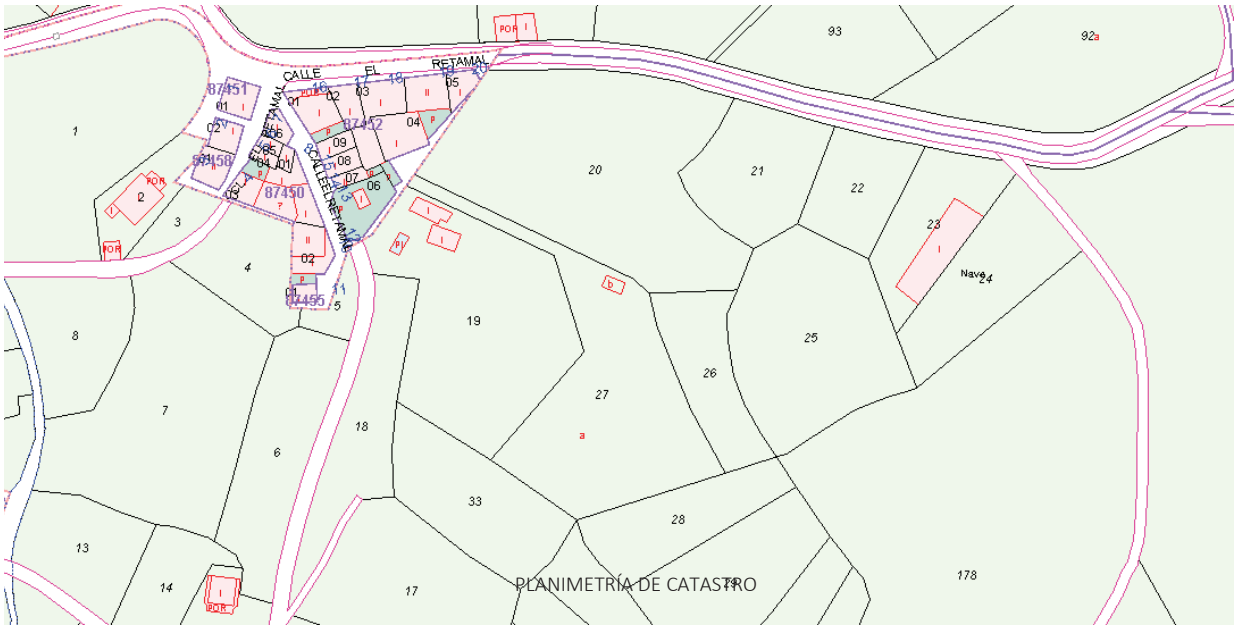
delimitadas, de gran superficie, que afectan a un gran grupo de propietarios, donde su desarrollo debía ser completo para poder llevar a cabo el proceso edificatorio.

En poblaciones como la de Oliva de Plasencia, que cuenta en el censo del año 2019 con una población de 303 habitantes, este tipo de desarrollos no llega a ejecutarse nunca debido en gran parte al no ponerse de acuerdo las diferentes partes afectadas para su ejecución. El propio municipio ha mantenido estable su crecimiento en los últimos 15 años, si demanda de suelo urbano consolidado por parte de los habitantes, por lo que dichas unidades de actuación quedan obsoletas y la mayoría no llegan a desarrollarse nunca.

En el caso de la UA-2 planteada en el PGM de Oliva de Plasencia, son 10 las parcelas afectadas:



PLANIMETRÍA DE DISEÑO PROPIO. PGM DE OLIVA DE PLASENCIA UA-2



PLANIMETRÍA DE CATASTRO

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Tal como se puede observar en la documentación gráfica anterior las parcelas que actualmente se encuentran afectadas por la UA-2 son:

- Polígono 13, parcela 20: 10139A013000200000QM

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 3.871m2

  Superficie afectada por la UA-2: 3.310,40m2 (85.52%)

- Polígono 13, parcela 21: 10139A013000210000QO

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 1.153m2

  Superficie afectada por la UA-2: 621.77m2 (53.93%)

- Polígono 13, parcela 22: 10139A013000220000QK

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 789m2

  Superficie afectada por la UA-2: 23.49m2 (2.98%)

- Polígono 13, parcela 25: 10139A013000250000QX

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 2.203m2

  Superficie afectada por la UA-2: 1.172,44m2 (53.22%)

- Polígono 13, parcela 26: 10139A013000260000QI

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 883m2

  Superficie afectada por la UA-2: 457,84m2 (51.86%)

- Polígono 13, parcela 28: 10139A013000280000QE

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 1.001m2

  Superficie afectada por la UA-2: 11.47m2 (1.15%)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Polígono 13, parcela 178: 10139A013001780000QM

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 11.155m2

  Superficie afectada por la UA-2: 62.04m2 (0.56%)

- Polígono 10, parcela 96: 10139A010000960000QD

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 5.401m2

  Superficie afectada por la UA-2: 9.40m2 (0.17%)

- Polígono 10, parcela 9013: 10139A010090130000QP

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 1.601m2

  Superficie afectada por la UA-2: 143.49m2 (8.96%)

- Polígono 10, parcela 9003: 10139A013090030000QG

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 875m2

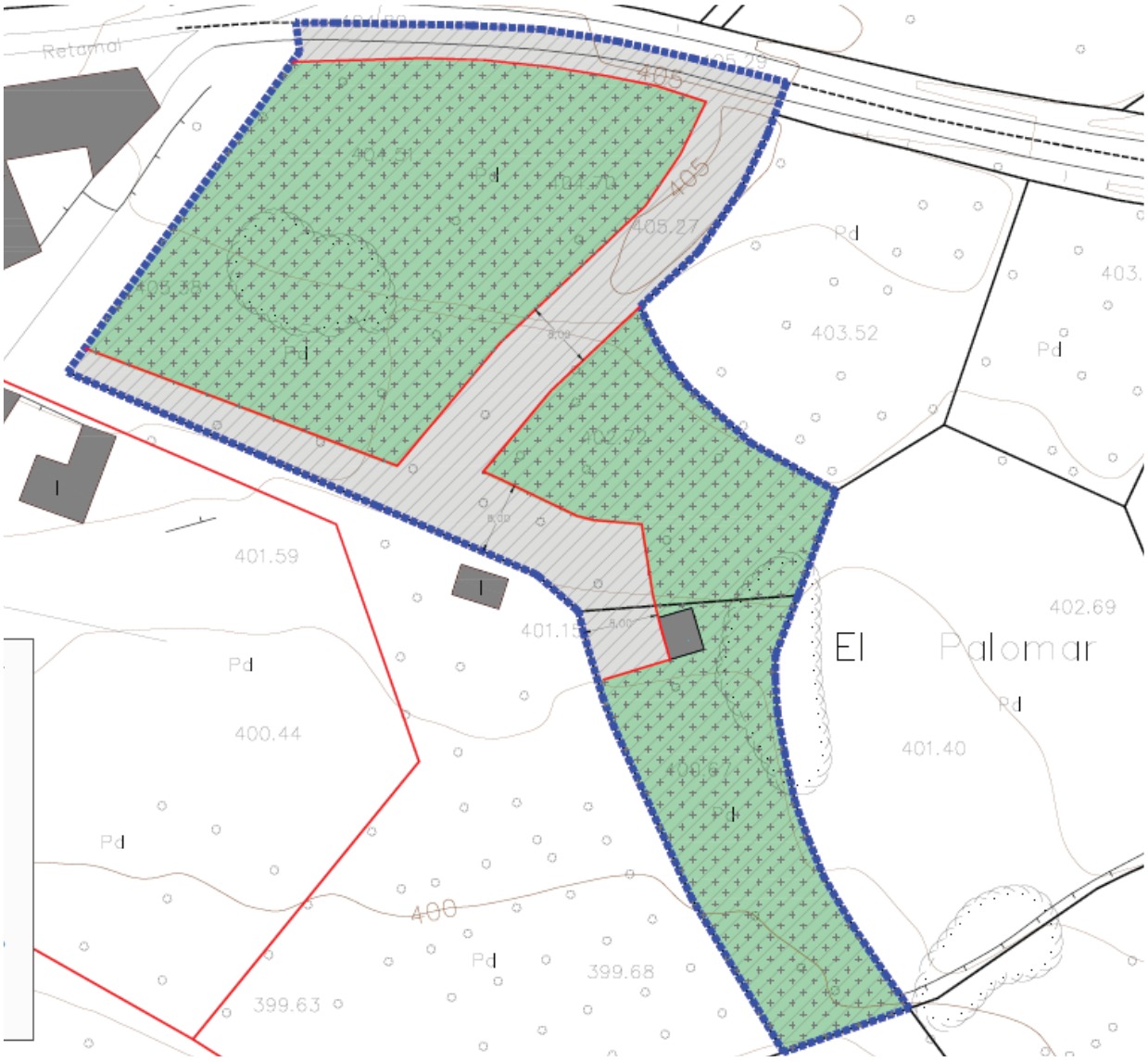
  Superficie afectada por la UA-2: 231.66m2 (26.48%)

Tras el consenso que se ha llevado a cabo con cada uno de los propietarios de las diferentes fincas, se ha optado por reducir y redelimitar la UA-2. Los propietarios de las parcelas 21, 22, 25, 28 y 178 por circunstancias personales y/o económicas, no están dispuestos a desarrollar la UA

Por otra parte, la afección de la UA-2 sobre la parcela 96 del polígono 10 es mínima, puesto que únicamente le afectan 9.40m2, mientras que en relación a las parcelas 9003 y 9013 se trata de vial público, por lo que únicamente se mantendrá dentro de la UA-2 propuesta, la afección a la parcela 9003.

Por tanto, la redelimitación de la UA-2 propuesta estaría integrada por las parcelas 20 y 26 del polígono 13 y por la parcela 9003 del polígono 10, quedando fuera de la UA-2 propuesta el resto de parcelas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Las parcelas afectadas por la modificación en relación a la UA-2 quedaría:

- Polígono 13, parcela 20: 10139A013000200000QM

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 3.871m2

  Superficie afectada por la UA-2: 3.484,69m2 (90.02%)

- Polígono 13, parcela 26: 10139A013000260000QI

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 883m2

  Superficie afectada por la UA-2: 883m2 (100%)



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Polígono 10, parcela 9003: 10139A013090030000QG

  Clase: rústico

  Uso Principal: agrario

  Superficie gráfica: 875m2

  Superficie afectada por la UA-2: 231.97m2 (26.51%)

Con lo que la modificación planteada la UA-2 quedaría:

Superficie Actual UA-2: 6.044m2

Superficie planteada UA-2 (Según datos catastrales): 4.754m2

Superficie planteada UA-2 (Datos reales): 4.864,26m2

En este caso, los propietarios están interesados en el desarrollo de la misma, por lo que la urbanización de la UA-2 será efectivo una vez aprobada esta modificación y desarrollada la documentación necesaria para su ejecución.

Tal como puede observarse en la documentación presentada, la modificación de la UA-2 conlleva una nueva clasificación del suelo respecto la existente en el PGM de Oliva de Plasencia, donde parte del SUNC pasaría a ser SNU y parte del SNU a SUNC dentro de la UA-2

Modificación clasificación suelo SUNC ⟶ SNU

- Polígono 13, parcela 21: 10139A013000210000QO

  Superficie de suelo modificada: 621.77m^2

- Polígono 13, parcela 22: 10139A013000220000QK

  Superficie de suelo modificada: 23.49m^2

- Polígono 13, parcela 25: 10139A013000250000QX

  Superficie de suelo modificada: 1.172,44m^2

- Polígono 13, parcela 28: 10139A013000280000QE

  Superficie de suelo modificada: 11.47m^2

- Polígono 13, parcela 178: 10139A013001780000QM

  Superficie de suelo modificada: 62.04m^2

- Polígono 10, parcela 96: 10139A010000960000QD

  Superficie de suelo modificada: 9.40m^2

- Polígono 10, parcela 9013: 10139A010090130000QP

  Superficie de suelo modificada: 143.49m^2

TOTAL SUNC ⟶ SNU : 2.044,15m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Modificación clasificación suelo SNU ⟶ SUNC

- Polígono 13, parcela 26: 10139A013000260000QI

Superficie de suelo modificada: 425,16m2

TOTAL SNU ⟶ SUNC : 425,16m^2

RESUMEN SUPERFICIES

	SUC (m^2)	SUNC (m^2)	SU (m^2)
Memoria Justificativa PGM	220.345,00	119.734,00	340.079,00
Modificación Puntual UA-2	220.345,00	118.115,01	338.460,01

Por último, la modificación pretende adecuarse a la **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)** que en su **TÍTULO PRELIMINAR** establece lo siguiente:

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

> ***e)*** *La garantía de que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*
>
> ***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.*

La modificación planteada se ajusta a los principios generales establecidos en el artículo 2 de la LOTUS

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La localización y descripción catastral de las parcelas afectadas por la UA-2 es la siguiente:

- Polígono 13, parcela 20



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: 10139A013000200000QM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 13 Parcela 20
EL PALOMAR. OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

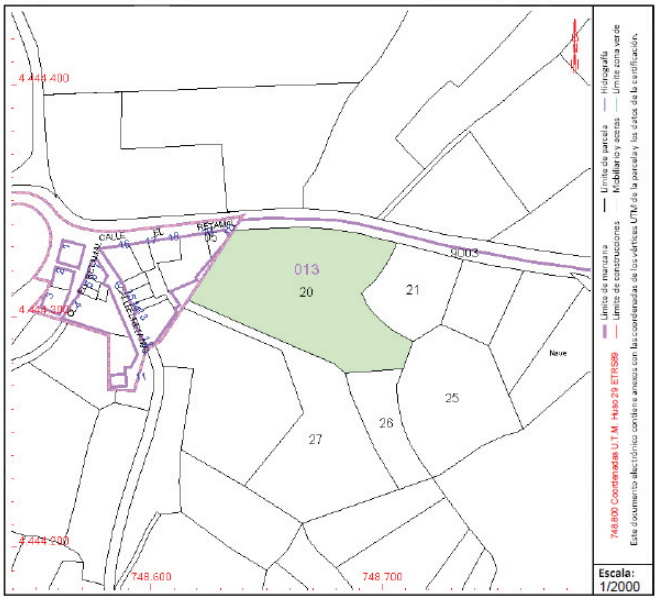
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	01	1.935
0	O- Olivos secano	00	1.936

PARCELA

Superficie gráfica: 3.871 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"

Jueves , 21 de Enero de 2021

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Parcela de propiedad privada
- Polígono 13, parcela 25



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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: 10139A013000260000QI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 13 Parcela 26
EL PALOMAR. OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

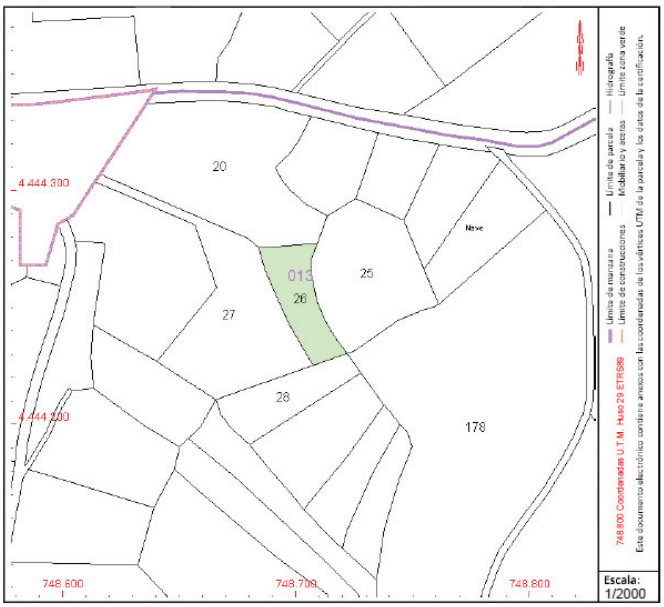
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	02	883

PARCELA

Superficie gráfica: 883 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"

Jueves , 21 de Enero de 2021

Parcela de propiedad privada
- Polígono 10, parcela 9003



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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: 10139A013090030000QG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 13 Parcela 9003
CR PLASENCIA CASAR. OLIVA DE PLASENCIA [CÁCERES]

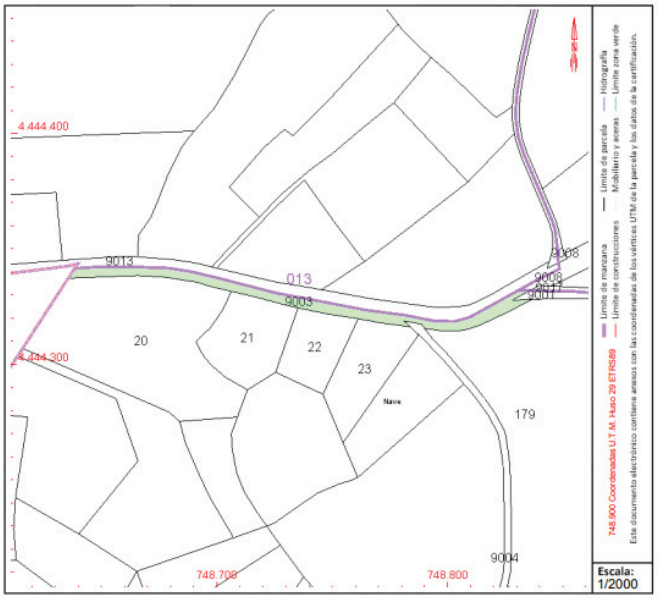
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	875

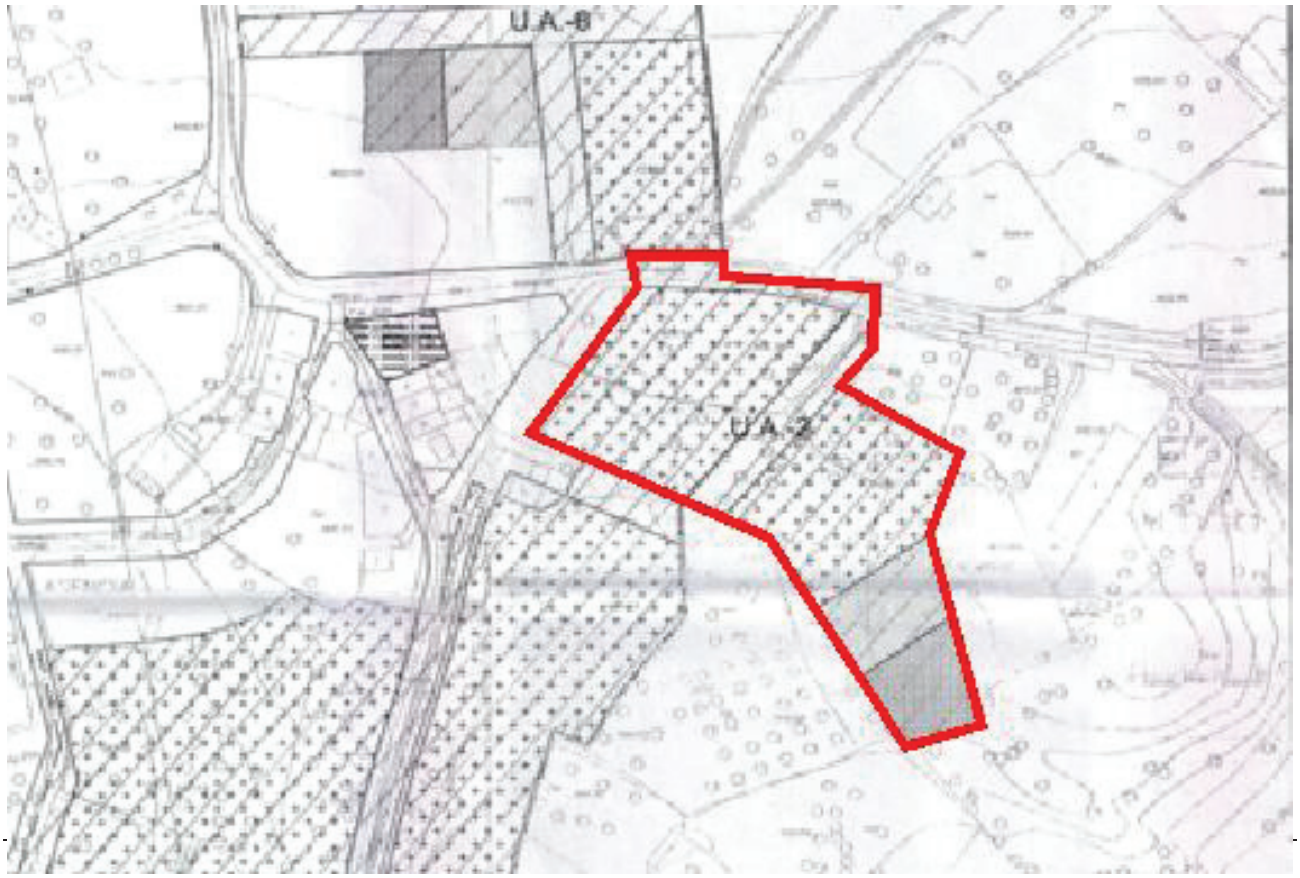
PARCELA

Superficie gráfica: 875 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



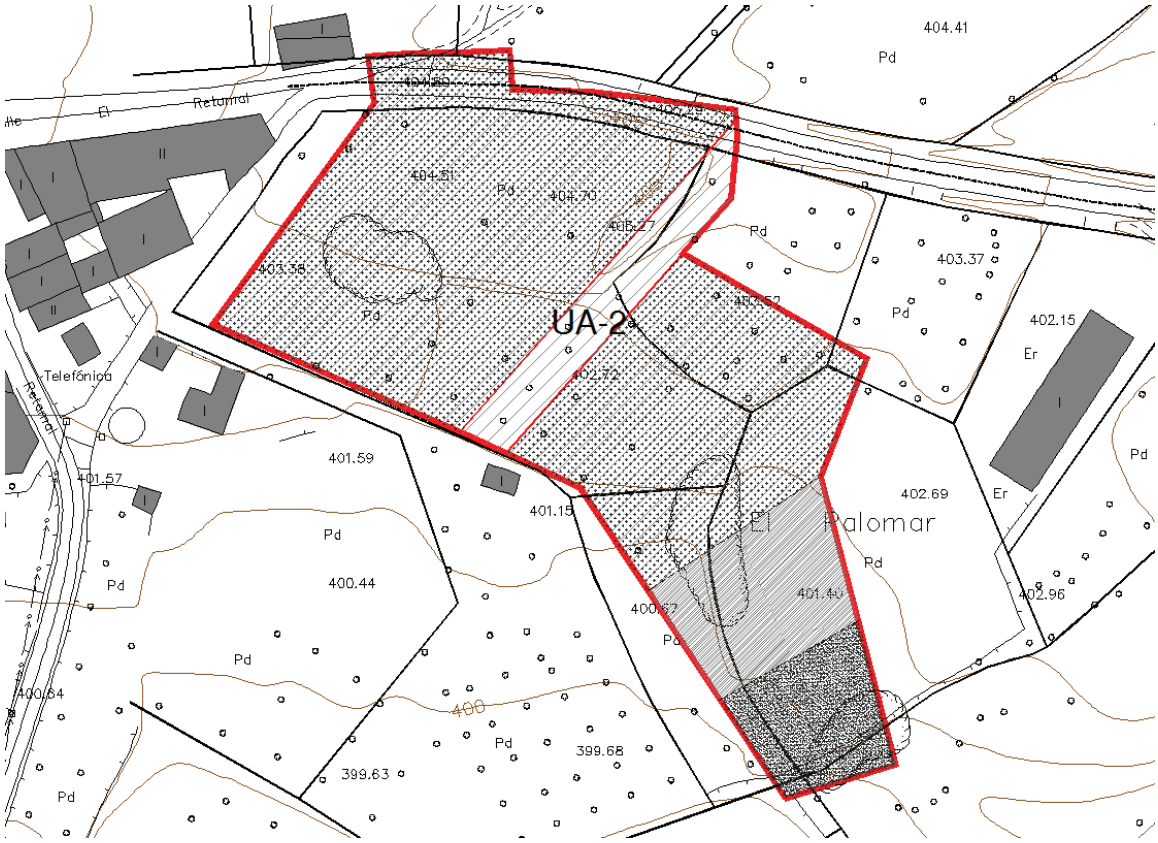
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Vía de Comunicación de Dominio Público
El estado actual UA-2 es el siguiente:



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

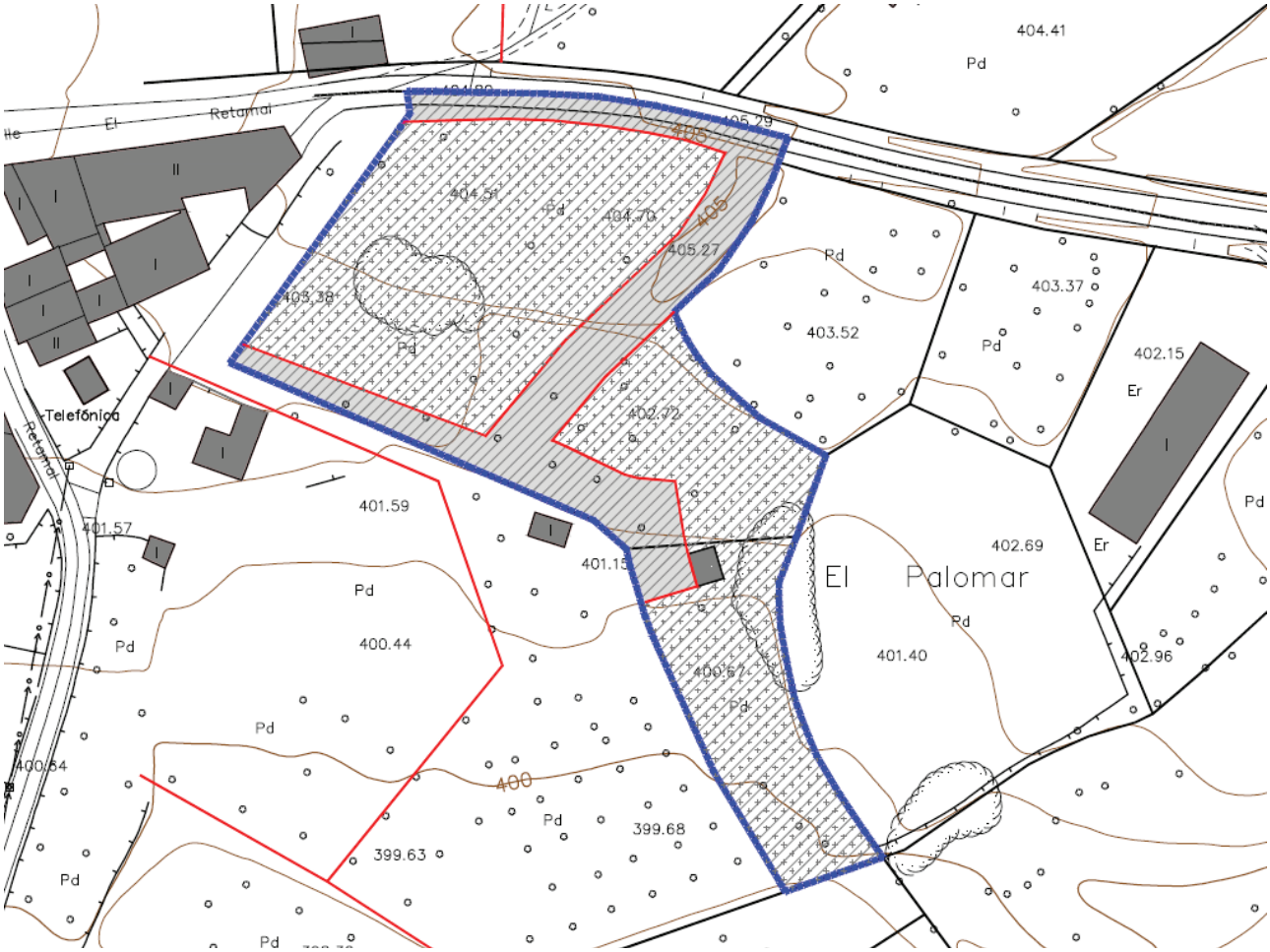
ESTADO ACTUAL: UA-2 SOBRE PLANIMETRÍA PGM DE OLIVA DE PLASENCIA



ESTADO ACTUAL: UA-2 SOBRE PLANIMETRÍA DE ELABORACIÓN PROPIA

UA-2 según modificación propuesta:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



MODIFICACIÓN PROPUESTA: UA-2 SOBRE PLANIMETRÍA DE ELABORACIÓN PROPIA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La modificación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marca la Ley de Ordenación Territorial y 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 (enero 2021)

Las determinaciones objeto de esta modificación afecta a la ordenación estructural. Dicha ordenación definirá el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación, por tanto, será de competencia autonómica.

Según lo establecido en el Apartado 2, del Artículo 45 de la LOTUS:

> *2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:*
>
> *a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable en el municipio*

Se mantiene la identificación y clasificación del PGM de Oliva de Plasencia

> *c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.*

La modificación planteada establecerá la nueva delimitación de la UA-2, con indicación de los objetivos, criterios, condiciones básicas de ordenación, uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

LOTUS

Artículo 77 Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable

***2.** El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:*

> ***a)** En núcleos de base del sistema territorial, el 95%. (Núcleos de población igual o inferior a 5.000 habitantes. Artículo 5, apartado 2 a).)*

Por tanto tal como establece el punto 2a) del Artículo 77, se establece un aprovechamiento subjetivo del 95%.

En relación a los Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 12 de la LOTUS, y en el estudio realizado por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible en relación a la adaptación del PGM de Oliva de Plasencia a la LOTUS.

En este caso los indicadores y estándares establecidos en la modificación planteada se adaptan a la LOTUS, justificándose con el estudio realizado por la OTUDTS

Se adjunta una copia del mismo::

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

EXPEDIENTE:	OP 19_04.1 SP	SEGUIMIENTO PLANEAMIENTO – INFORME TÉCNICO

SOLICITUD:	**ADAPTACIÓN A LOTUS PGM**

SOLICITANTE: EXCMO. AYTO. DE OLIVA DE PLASENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE OLIVA DE PLASENCIA
REDACTOR: IGNACIO CANDELA MAESTÚ. ARQUITECTO
SITUACIÓN: -
REF. CATAST.: -
POBLACIÓN: OLIVA DE PLASENCIA **CP:** 10667 **PROVINCIA:** CÁCERES

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD:	**REGISTRO ENTRADA OTUDTS**	-
Análisis urbanístico de Suelo Urbano para su adapatación a los Indicadores y estándares de sostenibilidad de la LOTUS.		

INFORMA:	GEMMA LUCÍA NAVAS PÉREZ. ARQUITECTO DIRECTOR OTUDTS

1. ANTECEDENTES.

Tras varias consultas efectuadas durante el año 2019, para conocer los requisitos necesarios para edificar en los terrenos afectados por la Unidad de Actuación 10 del Plan General Municipal de Oliva, a finales de noviembre se celebra una reunión en las dependencias municipales para tratar el asunto.

La intención municipal según parece podría ser ajustar el instrumento de planeamiento a la realidad respetando el ancho de los viales existentes para así facilitar la materialización de las previsiones que éste contenga.

Se plantea entonces la posibilidad de adaptar el Plan vigente a la nueva legislación de forma que la ejecución y gestión posterior se pueda simplificar y para ello se acuerda realizar un análisis de los datos contenidos en el mismo para ver la viabilidad de la citada adaptación.

Iniciado el estudio se comprueba que el documento no cuantifica, en el suelo clasificado como urbano consolidado, las superficies destinadas a dotaciones y zonas verdes representadas gráficamente y dado que se trata de información imprescindible para el análisis se contacta con la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DGUOT) para solicitar la documentación digital necesaria.

El 13 de diciembre de 2019 se registra en la oficina con el número de entrada 2019-E-313 la información digital facilitada por la DGUOT.

Calle El Parque, s/n • 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) • Telf. 927 76 00 47 • e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

Finalmente, tanto el día 9 como el 16 de marzo se registran en la oficina de urbanismo con los números de entrada 2020-E-067 y 2020-E-073 respectivamente, dos escritos presentados por varios vecinos en el Ayuntamiento, en el que exponen que sus propiedades están catalogadas como equipamiento en el Plan General y al tener carácter residencial solicitan se considere esta cuestión en futuras revisiones del instrumento de planeamiento.

El siguiente documento se redacta para resumir y presentar los datos derivados del estudio y análisis del Plan General Municipal.

Normativa de aplicación:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).
- Plan General Municipal de Oliva de Plasencia, aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2010 y publicado en el DOE número 104 de 1 de junio de 2011.

2. CONSIDERACIONES.

El Plan General Municipal de Oliva de Plasencia, en vigor desde junio de 2011, es un instrumento de planeamiento redactado conforme a los preceptos legales ordenados en la LSOTEX y en el reglamento que lo desarrolló, RPLANEX.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística en 2019 Oliva de Plasencia contaba con una población de 303 habitantes de derecho y un censo de viviendas en 2011 de 381 familiares con 150 principales (Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual).

(https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p06/l0/&file=9mun10.px&L=0)

La memoria justificativa del PGM, presenta una superficie de Suelo Urbano de 340.079 metros cuadrados distribuidos en 220.345 y 119.734 para suelo urbano consolidado y no consolidado respetivamente.

Según la información gráfica facilitada por la Dirección los datos son 351.857, 232.108,09 y 119.748,91.

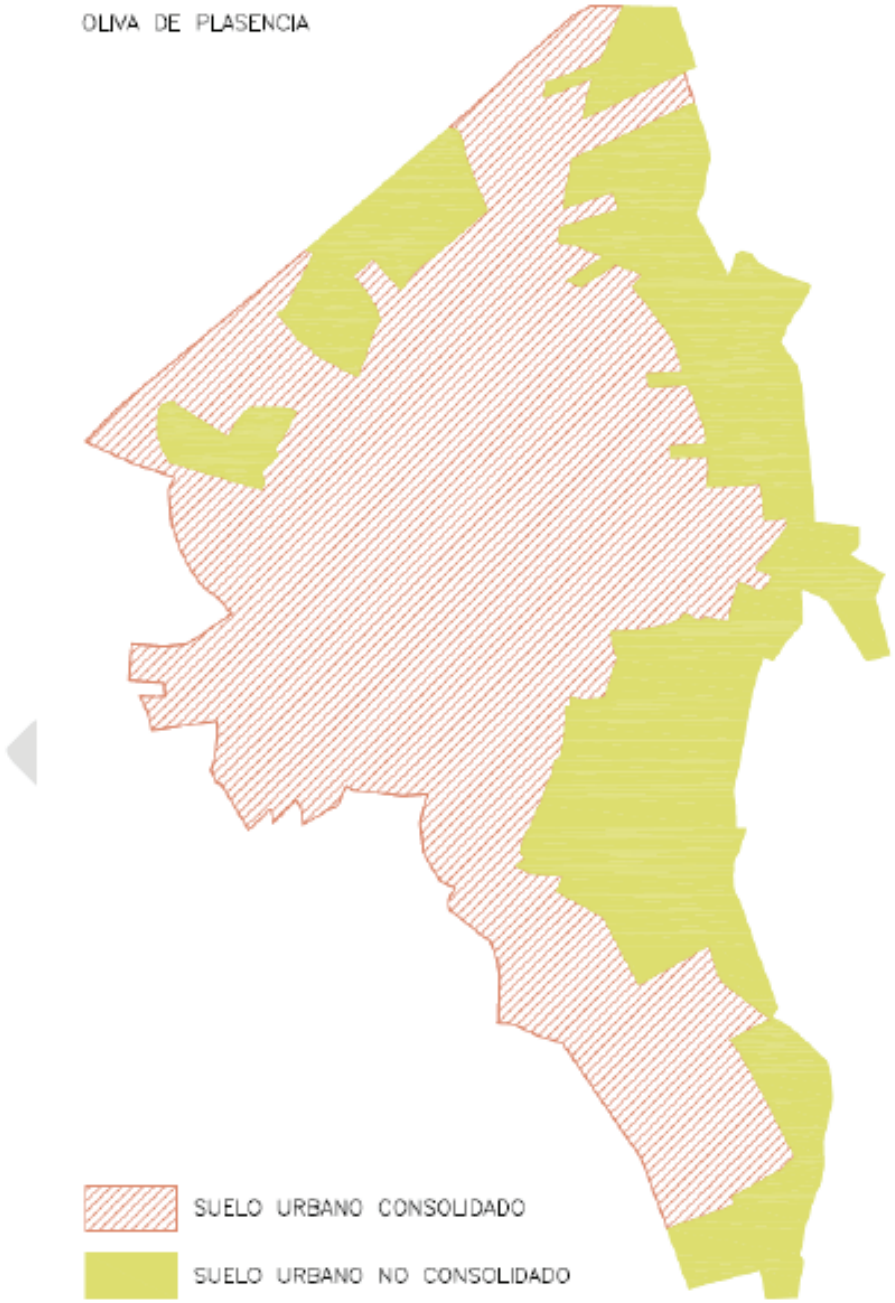
Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

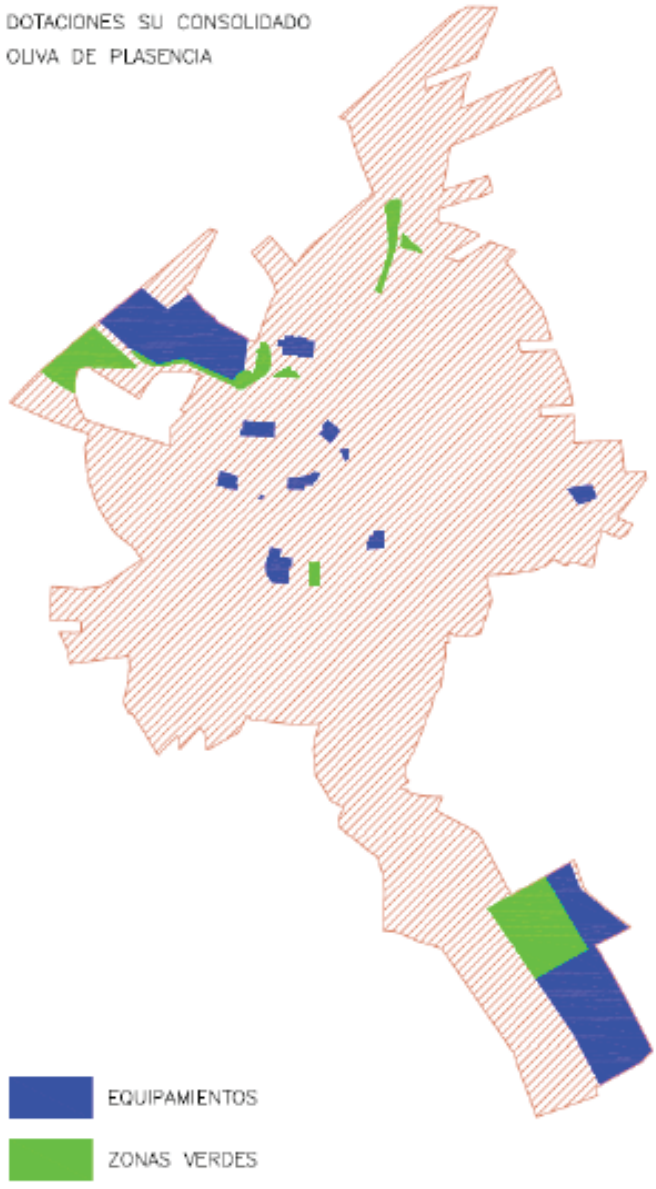
	SUC (m²)	SUNC (m²)	SU (m²)
Memoria justificativa	220.345	119.734	340.079
Información Digital	232.108,09	119.748,91	351.857



Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Como se ha expuesto en los antecedentes, el Plan no cuantifica numéricamente la superficie destinada a suelo dotacional (Equipamiento y Zonas Verdes) por tanto recurrimos a la información gráfica facilitada, de la que obtenemos las siguientes cifras.



	EQUIP. (m²)	ZV (m²)
Información Digital	17.328,86	8.477,31

Calle El Parque, s/n ° 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) ° Telf. 927 76 00 47 ° e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

De igual manera, se ha manifestado en la introducción de este documento que varios propietarios presentaron escrito en el Ayuntamiento para solicitar que se tuviera en cuenta en futuras revisiones del Plan que sus inmuebles, con uso residencial, están calificados por el instrumento de planeamiento como suelo dotacional. Con esa información se decide no contabilizar las siguientes referencias catastrales por estar afectadas por la situación descrita por los vecinos.

	Uso principal	Año de construcción	Reforma
8447604QE4484E0001OJ	Residencial	2008	
8447602QE4484E0001FJ	Residencial	1880	2000
8447603QE4484E0001MJ	Residencial	1980	
*8447601QE4484E0001TJ	Residencial	1880	
*10139A010001600001WT	Residencial	2002	

*** Se trata de inmuebles en la misma situación que los primeros, pero cuyos propietarios no han formulado solicitud alguna a la Entidad.**

Por otro lado, para el Suelo Urbano no Consolidado la ordenación establecida por el plan y sus modificaciones plantea los siguientes datos.

	Sup. Bruta (m^2)	EQUIP. (m^2)	ZV (m^2)	NMV*
UA-1	2.790	279	279	9
UA-2	6.044	604	604	21
UA-3	6.211	621	621	21
UA-4	4.897	-	763	18
UA-5	4.879	488	488	17
UA-6	6.508	651	651	22
UA-7	7.100	710	710	24
UA-8	18.217	1.822	1.822	63
UA-9	5.261	526	526	18
UA-10	57.728	5.773	5.773	202
TOTAL	119.635	9.970	12.237	415

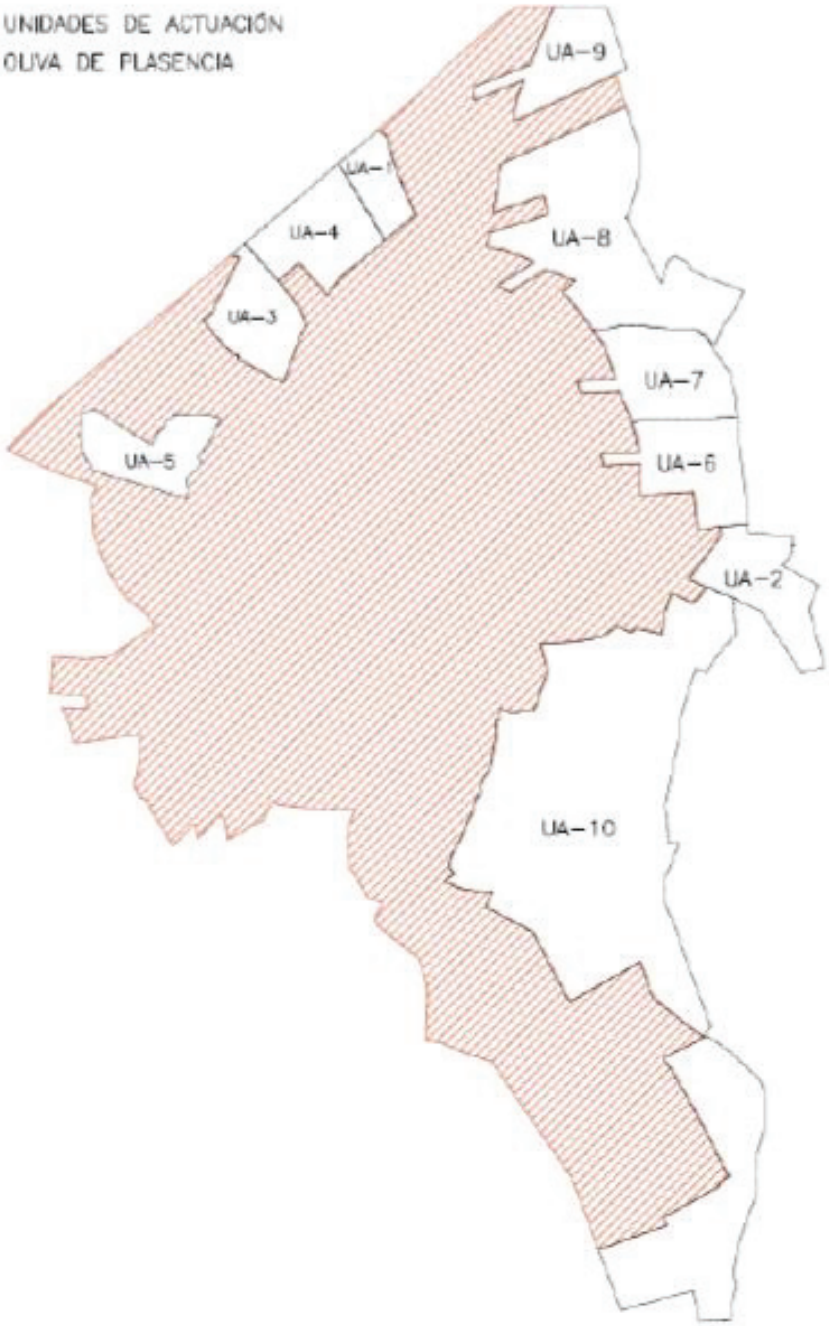
***NMV Número Máximo de Viviendas**

Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE



Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Con esta información hacemos un análisis de su adecuación a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 LOTUS, éstos se refieren a las personas, que con la nueva legislación han pasado a ser la unidad de medida, frente a la superficie construida en la que se fijaba la LSOTEX.

Por tanto, los indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes y según la disposición adicional quinta LOTUS, la relación entre habitantes y m² edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población en Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes/100 metros cuadrados edificables de uso residencial. Aplicando esta relación a la edificabilidad prevista actualmente en el Plan para el SUNC, 59.867 m²t, tenemos una población de 1.497 habitantes.

	SUC	SUNC	TOTAL
Sup. Bruta (m²s)	220.345	119.635	339.980
Edificabilidad (m²t)		59.867	
ZV (m²s)	8.477,31	12.237	20.714,31
Equipamiento (m²s)	17.328,26	9.970	27.298,26
Habitantes	303	1.497	1.800
Viviendas	381	415	796

Oliva de Plasencia forma parte del conjunto de municipios extremeños que la ley clasifica como núcleo de base del sistema territorial al formar parte del conjunto de núcleos de población de menor demografía que constituyen la base del medio rural entre los que se consideran los de población igual o inferior a 5.000 habitantes.

Los planes deberán analizar los indicadores de sostenibilidad existentes en el territorio o medio urbano y fijar las medidas precisas para avanzar paulatinamente hacia los indicadores que constituyan su objetivo, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos.

Se comprueba que la Densidad de Población (DP) al pasar de una situación donde sólo se considera el SUC con la población actual a otra en la que consideramos los suelos a desarrollar, asciende de 13,75 a 52,93 habitantes por hectárea, acercándose el objetivo establecido para los núcleos de base del sistema territorial y la Densidad de Vivienda (DV) se queda comprendida entre el valor mínimo (10 viv/ha) y el objetivo (40 viv/ha) acercándose también a este último en el paso de una situación a otra.

Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

"Los estándares objetivo son los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos, computados para la totalidad del núcleo urbano. Todos los instrumentos de ordenación deberán adoptar las medidas necesarias para mejorar, mediante la ejecución de sus determinaciones, el valor inicial".

	SU	SU+SUNC
DP	13,75 hbt/ha	52,93 hbt/ha
DV	17,29 viv/ha	23,41 viv/ha
ZVL	27,98 m²/hbt	11,51 m²/hbt
SDL	57,19 m²/hbt	15,17 m²/hbt

Ahora bien, los indicadores establecidos por la LOTUS para las Zonas Verdes del sistema Local (ZVL) y Suelo destinado a Dotaciones públicas del sistema Local (SDL) están ampliamente superados, pues en base a las cifras del plan existen 11,51 m²/hbt frente a los ≥ 5 m²/hbt para las ZVL que exige la LOTUS y 15,17 m²/hbt frente a los ≥ 1,6 m²/hbt para las SDL en la nueva legislación.

		SU+SUNC	SUC
ZVL	≥ 5 m²/hbt	9.000 m²	8.477,31 m²
SDL	≥ 1,6 m²/hbt	2.880 m²	17.328,26 m²
Hbt	1.800		

Esto supone, que los deberes de los propietarios que establece el Plan en base a la antigua legislación superan los regulados actualmente, pudiéndose afirmar, además, que sólo serían necesarios 523 m²s para las ZVL, siendo suficiente el suelo dotacional existente para cubrir las necesidades reguladas en la norma. Esta superficie podría ubicarse en la ZV de la UA-4, que según nos consta en la oficina es suelo municipal, y por tanto, el resto de Unidades quedarían como siguen.

	Sup. Bruta (m²)	EQUIP. (m²)	ZV (m²)	NMV*
UA-1	2.790	-	-	9
UA-2	6.044	-	-	21
UA-3	6.211	-	-	21
UA-4	4.897	-	763	18
UA-5	4.879	-	-	17

Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA-6	6.508	-	-	22
UA-7	7.100	-	-	24
UA-8	18.217	-	-	63
UA-9	5.261	-	-	18
UA-10	57.728	-	-	202
TOTAL	119.635	-	763	415

No obstante, esa aportación habrá de ser soportada por los propietarios de suelo afectado por actuaciones de transformación urbanística en función del aprovechamiento asignado a cada unidad tal y como se expresa.

	Sup. Bruta (m^2s)	Edif. (m^2t)	EQUIP. (m^2s)	ZV (m^2s)	NMV*
UA-1	2.790	1.395,00	-	12,19	9
UA-2	6.044	3.022,00	-	26,40	21
UA-3	6.211	3.043,00	-	26,58	21
UA-4	4.897	2.560,50	-	22,37	18
UA-5	4.879	2.439,50	-	21,31	17
UA-6	6.508	3.254,00	-	28,43	22
UA-7	7.100	3.550,00	-	31,01	24
UA-8	18.217	9.108,50	-	79,57	63
UA-9	5.261	2.630,50	-	22,98	18
UA-10	57.728	28.864,00	-	252,16	202
TOTAL	119.635	59.867	-	523	415

3. CONCLUSIÓN.

Tras este análisis, en el que hemos demostrado como las cargas impuestas por el Plan a los propietarios de SUNC superan las necesidades reguladas en la legislación actual, la oficina advierte al Ayuntamiento que podrá proceder de diversas maneras.

Tal y como se consideró en la reunión de noviembre, se podrá revisar el instrumento completo adaptándolo a la legislación vigente en su totalidad aprovechando así para subsanar las cuestiones planteadas por algunos vecinos sobre la calificación dotacional de sus bienes.

Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

Otra opción, será plantear modificaciones puntuales al Plan General para adaptar cada uno de los ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística. En este supuesto, se podría además considerar, que para el desarrollo de la Unidad de Actuación 10, dada su gran extensión, fragmentarla en diferentes ámbitos en los que proceder a la justa distribución de los beneficios y las cargas generados por la ordenación urbanística.

Para este segundo supuesto, habrá de formularse una modificación para tratar de forma independiente el posible error que pudiera reflejar el Plan General vigente en relación a la calificación como dotacional de ciertos inmuebles de naturaleza privada.

En Zarza de Granadilla, a fecha de firma electrónica.

La Arquitecto Director de la OTUDTS.
Gemma Lucía Navas Pérez.

BORRADOR

Calle El Parque, s/n * 10710 – Zarza de Granadilla (Cáceres) * Telf. 927 76 00 47 * e-mail: ogumnc@gmail.com

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Justificación del Cumplimiento del Indicador de Sostenibilidad Urbana

Según lo establecido en el Artículo 12 Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

	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 m2/hbt		≥5 m2/hbt	
ZVL	≥5 m2/hbt		≥5 m2/hbt	
	Dotaciones públicas:			
SDG	≥6,1 m2/hbt		≥6,1 m2/hbt	
SDL	≥1,6 m2/hbt		≥1,6 m2/hbt	

Densidad de Vivienda en UA-2 modificada:

Superficie Bruta: 4.599,66m2

Número Máximo de Vivienda: 18

DV: 39.13 viv./ha

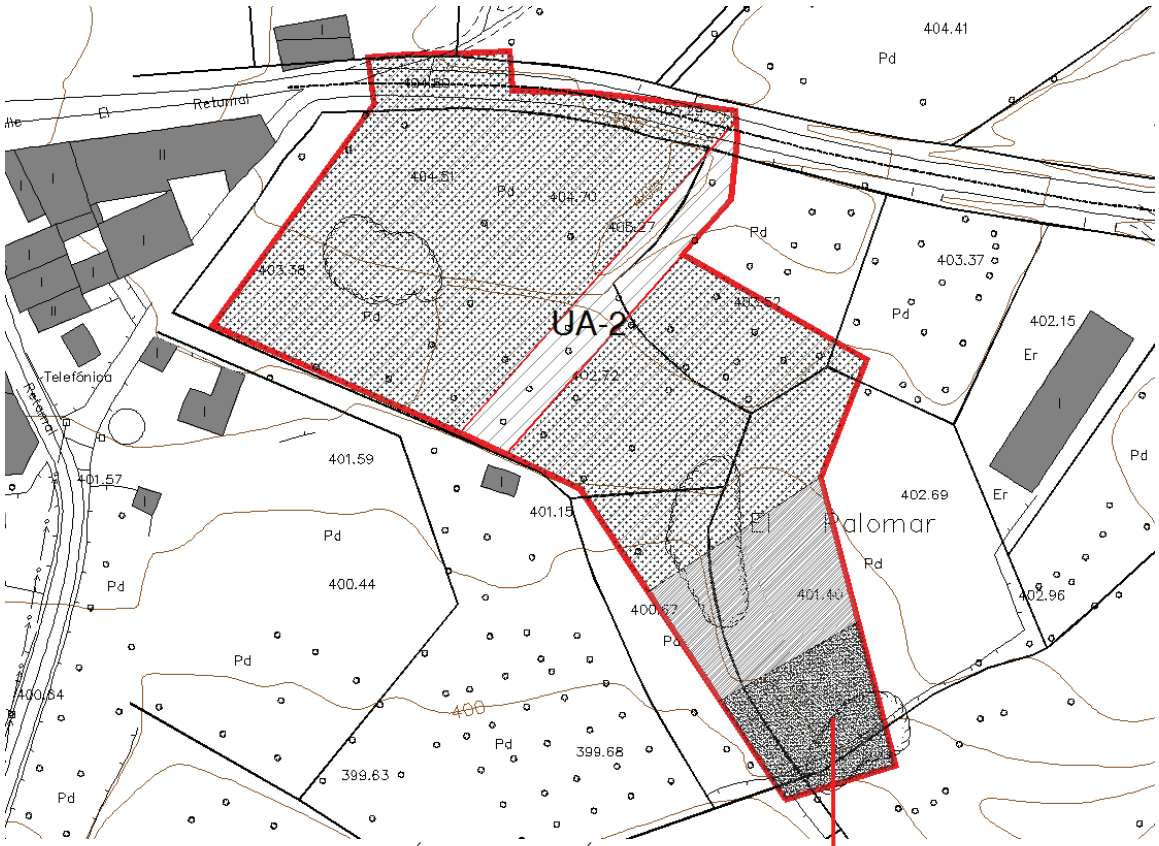
Zonas Verdes:

- Según estudio establecido por la OTUDTS le corresponde una superficie de 26.40m2 para cumplir con el Indicador ZVL ≥ 5m2/hbt.

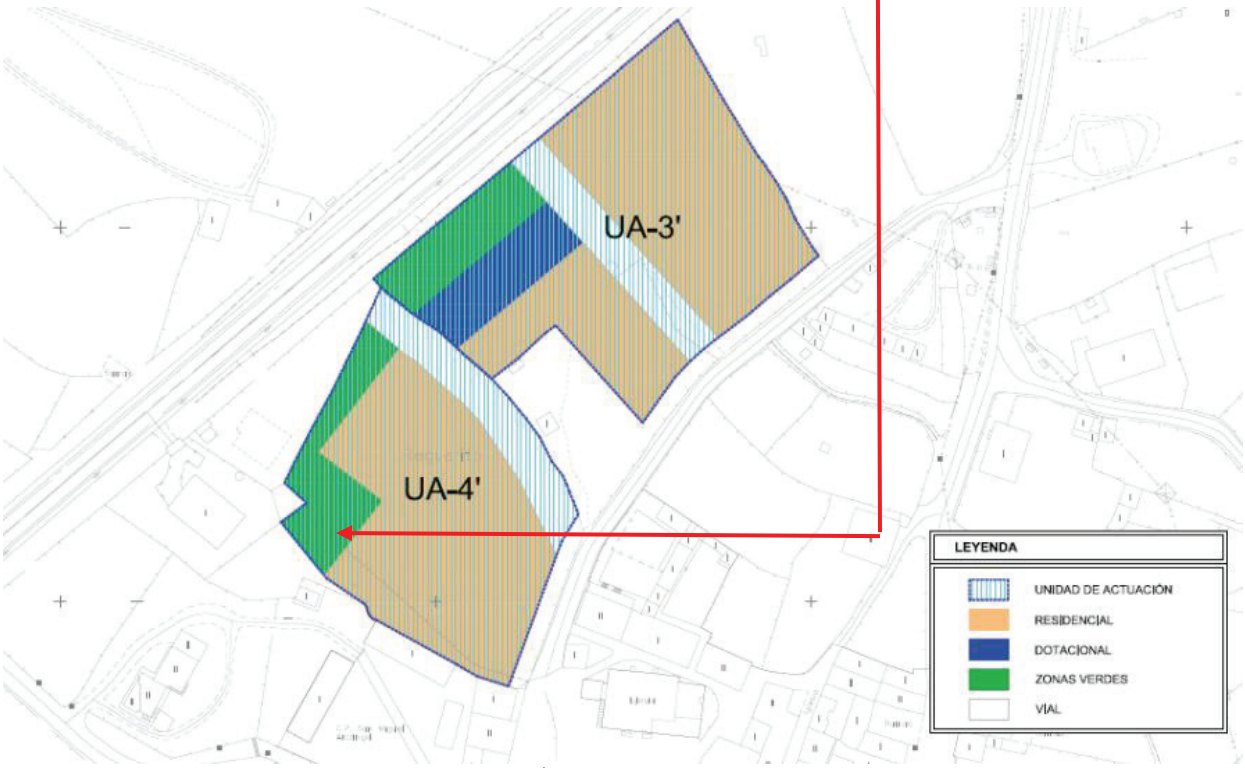
- Teniendo en cuenta que la superficie bruta de la UA-02 se ha reducido en la Modificación Puntual planteada, tendríamos una superficie de 20.34m2 para cumplir con el indicador ZVL ≥ 5m2/hbt. Dicha superficie se ubicará en la UA-4 y su aportación será soportada por los propietarios de la UA-2 según las condiciones que se establezcan en el Convenio Urbanístico correspondiente de cada una de las Unidades para su desarrollo.

Dotaciones públicas: SDL ≥ 1.6m2/hbt según estudio aportado.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



ESTADO ACTUAL: UA-2 SOBRE PLANIMETRÍA DE ELABORACIÓN PROPIA



22.34m^2 de ZV CORRESPONDIENTE A LA UA-2. REUBICACIÓN EN ZONA VERDE DE LA UA 4

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.6 PLANEAMIENTO ACTUAL

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART. 3.3.2.2.- Unidad de Actuación UA-2

Está situada al este de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con prolongación de calle El Retamal

Al sur con otros propietarios

Al este con suelo no urbanizable

Al oeste con Calle de nueva creación

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00002	*Localización*

PARÁMETROS

- ***Superficie Bruta:*** *6.044m²*
- ***Edificabilidad Bruta:*** *0.5m²/m²*
- ***Cesión Zonas verdes:*** *15% edificabilidad o 10% = 604m²*
- ***Cesión equipamientos:*** *20% edificabilidad: 604m²*
- ***Viales estimados:*** *940m²*
- ***Número de viviendas:*** *21*
- ***Plazas de aparcamiento públicas:*** *21. Deberán preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles*
- ***Sistema de actuación:*** *compensación, a través de Programa de Ejecución.*
- ***Otras Determinaciones:*** *la edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0.77m²/m². Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista calculándose en la memoria justificativa*
- ***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. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Art. 4.2.4.2.- Residencial Tipo 2 (Suelo urbano no consolidado)

Se define una ordenanza denominada Tipo 2 para las zonas de uso residencial en las zonas de nuevo desarrollo (unidades de actuación o sectores) 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.

Ámbito de aplicación

Manzanas: *MZ00002* *PR02*

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 100m2 de superficie.*
- ***Edificación alineada:*** *Las edificaciones estarán retranqueadas 3m 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 3m*
- ***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*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



- ***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	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial *Unifamiliar* *Anexa a otros usos*	*Destino: Todos* *Situación: Parcela*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



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*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



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*

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. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.7 PLANEAMIENTO REFORMADO

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ART. 3.3.2.2.- Unidad de Actuación UA-2

Está situada al este de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con prolongación de calle El Retamal

Al sur con otros propietarios

Al este con suelo no urbanizable

Al oeste con Calle de nueva creación

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: *AH00002*	*Localización*

PARÁMETROS

- ***Superficie Bruta:*** *4.864,26m²*
- ***Edificabilidad Bruta:*** *0.5m²/m²: 2.432,13m²*
- ***Cesión Zonas verdes (Art. 12 LOTUS, y estudio realizados):***
  - *20.34m² Ubicación en Zona Verde UA-4 soportado por los propietarios de la UA-2*
- ***Cesión equipamientos (Art. 12 LOTUS, y estudio realizados por la OTUDTS):*** *suficientes con los existentes en el municipio*
- ***Viales estimados:*** *1.344,29m²*
- ***Número de viviendas:*** *18*
- ***Plazas de aparcamiento públicas:*** *18. Deberán preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles.*
- ***Sistema de actuación:*** *compensación, a través de Programa de Ejecución.*
- ***Otras Determinaciones:*** *la edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0.67m²/m². Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista calculándose en la memoria justificativa*
- ***Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:*** *30%*
- ***Aprovechamiento de cesión al municipio (Art. 77-2ª) LOTUS:*** *5%*
- ***Uso Permitido:*** *RESIDENCIAL*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Art. 4.2.4.2.- Residencial Tipo 2 (Suelo urbano no consolidado)

Se define una ordenanza denominada Tipo 2 para las zonas de uso residencial en las zonas de nuevo desarrollo (unidades de actuación o sectores) 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.

Ámbito de aplicación

Manzanas: *MZ00002* *PR02*

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 100m2 de superficie.*
- ***Edificación alineada:*** *Las edificaciones estarán retranqueadas 3m 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 3m*
- ***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*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



- ***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	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial *Unifamiliar* *Anexa a otros usos*	*Destino: Todos* *Situación: Parcela*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



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*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



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*

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. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.8 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA PARA LA EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Artículo 49 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

f) Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística

> *1º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.*
>
> *Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

Según la documentación adjunta que conforma la Modificación Puntal del PGM de Oliva de Plasencia planteada, teniendo en cuenta el Planeamiento actual, se considera que la modificación planteada no supone alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, por lo que se solicita visto bueno por parte del órgano ambiental al respecto sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dicha afirmación se basa en los siguientes puntos:

1.- Se reduce el ámbito de actuación de la UA-2 planteada inicialmente en el PGM de Oliva de Plasencia, por lo que se reducen los posibles impactos en el desarrollo de la zona.

2.- La modificación planteada únicamente afecta a la superficie de actuación, manteniendo en todo momento los usos que el PGM de Oliva de Plasencia aplicaba en dicha zona.

3.- En el inventario ambiental no se detectan bienes geológicos, culturales, socioeconómicos o infraestructuras que se vean afectados directamente por la modificación planteada.

4.- La modificación propiamente dicha no implica un efecto ambiental directo, los efectos ambientales previstos son de las futuras edificaciones que albergarán los usos previstos.

Una vez expuesto todo lo anterior, entendemos que deberá ser el órgano ambiental quien deba pronunciarse sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.9 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

El presente documento ha recogido el estado actual y la propuesta de modificación de planeamiento en vigor.

Con dicha 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 para su aprobación, entregando dicha documentación al Excmo. Ayuntamiento de Oliva de Plasencia competente para continuar con el procedimiento de modificación.

En Plasencia, a la fecha de la firma digital:

MATAS GOMEZ SANTIAGO - 76114648N

Firmado digitalmente por MATAS GOMEZ SANTIAGO - 76114648N
Fecha: 2023.03.07 06:59:44 +01'00'

Fdo: Santiago Matas Gómez
Arquitecto Nº 541.461 COADE

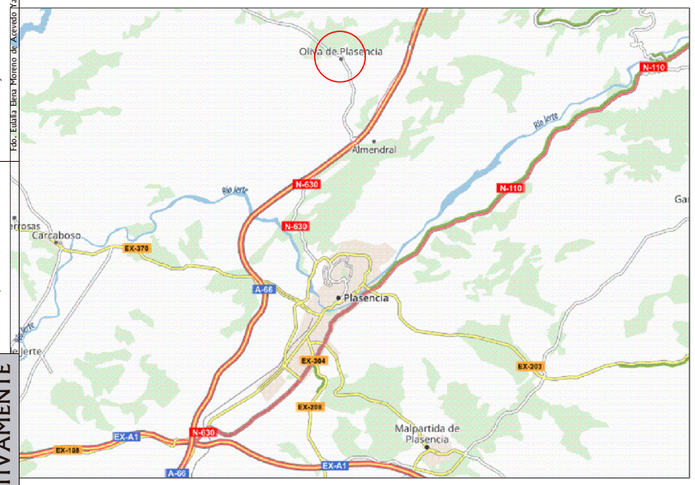
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANOS

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE PLASENCIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM OLIVA DE PLASENCIA: REDELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LA UA -2

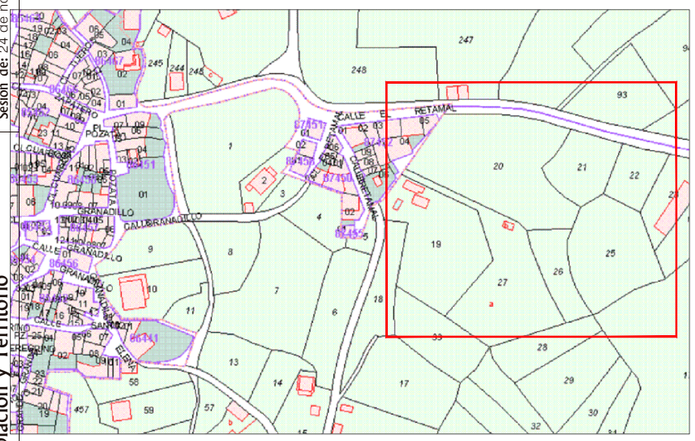
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estela Elena Moreno de Acevedo Y gala
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



SITUACIÓN (S/E)



EMPLAZAMIENTO SEGÚN PGM . R6: RESIDENCIAL ADOSADA(S/E)



EMPLAZAMIENTO CATASTRO (S/E)



VISTA AÉREA GENERAL (UA-2)



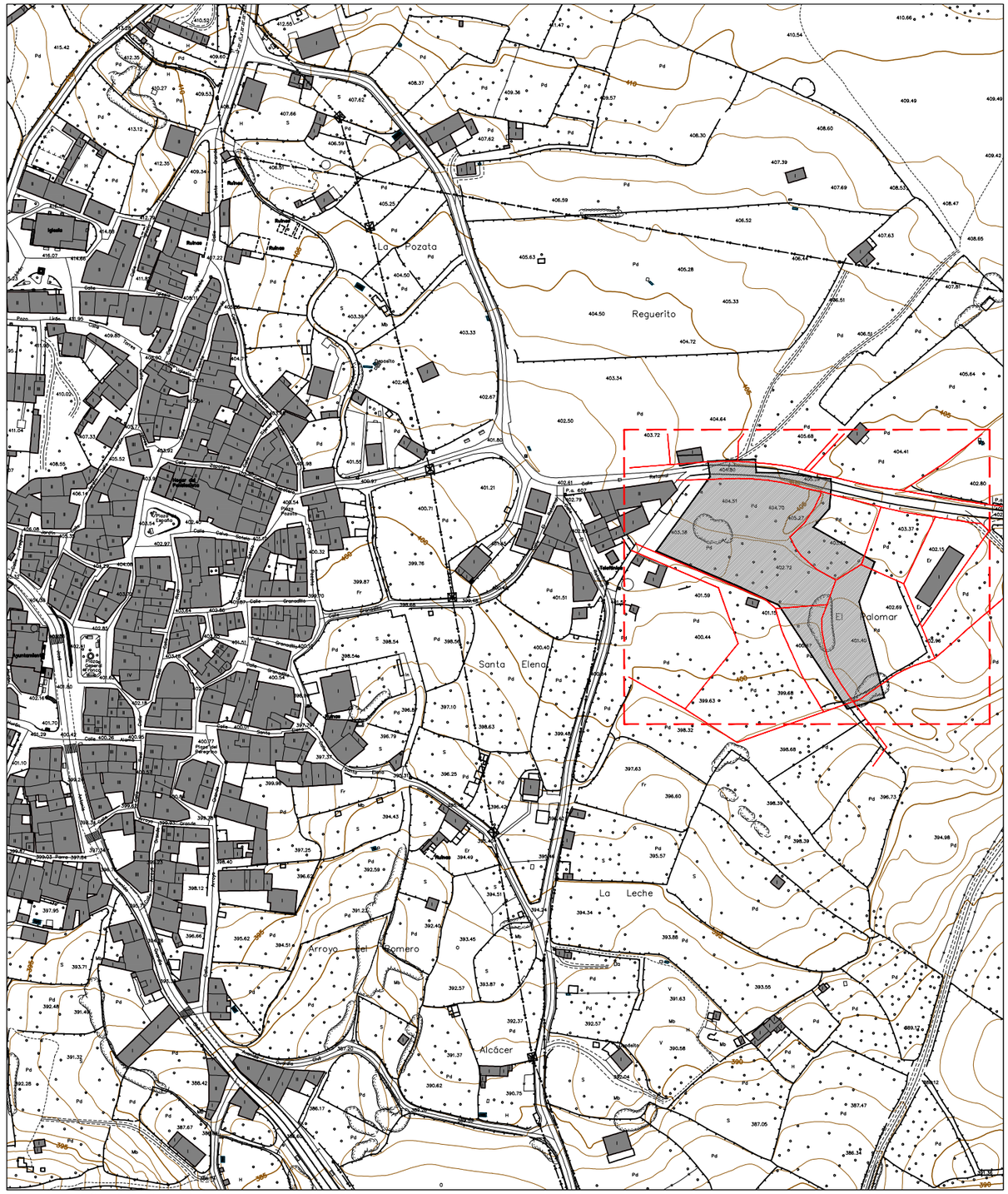
VISTA GENERAL UA-2



VISTA GENERAL UA-2



VISTA GENERAL UA-2



URBANIZACIÓN (E:1/2500). UA-2

EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO : SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : VARIAS
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 1.0

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022

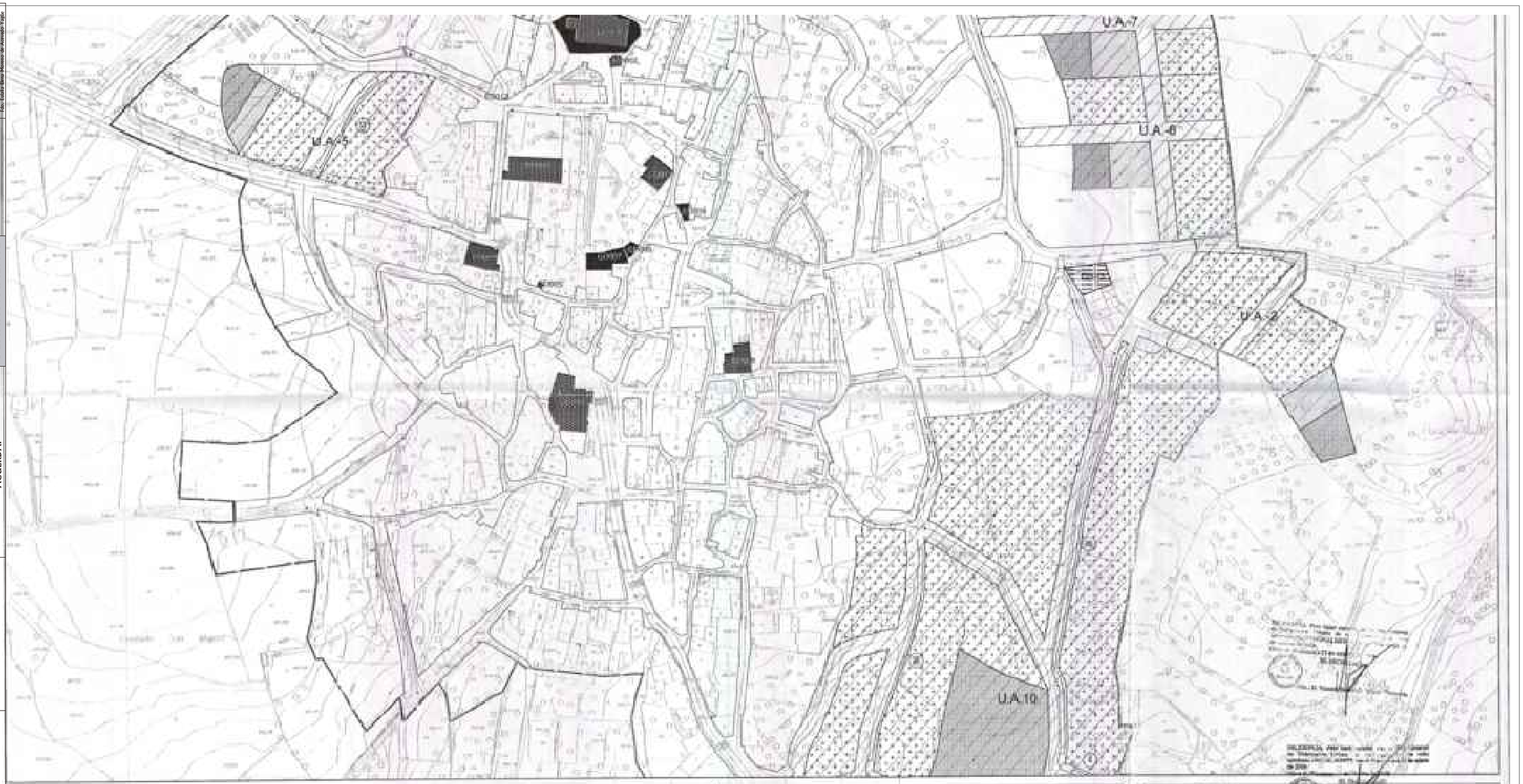
APROBAR DEFINITIVAMENTE

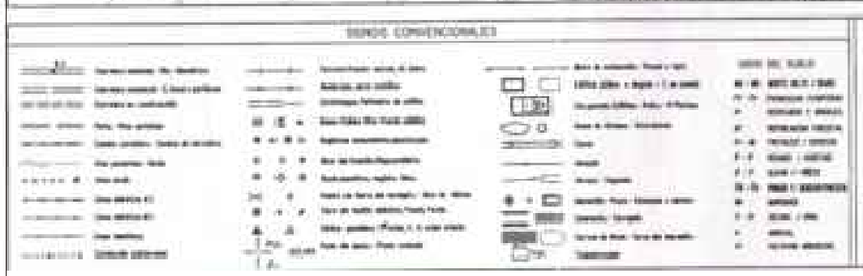
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

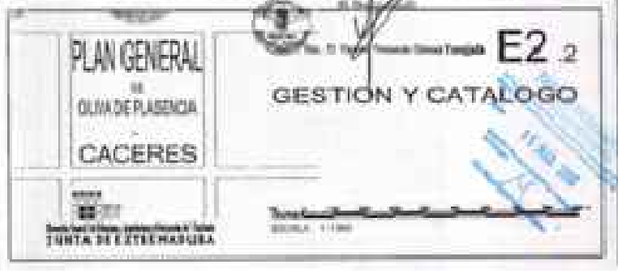
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA









EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
PLANO ACTUAL: E-2.2
GESTIÓN Y CATALAGO

FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : S/E
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 2.0

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estela Bess Moreno de Acevedo Gaple

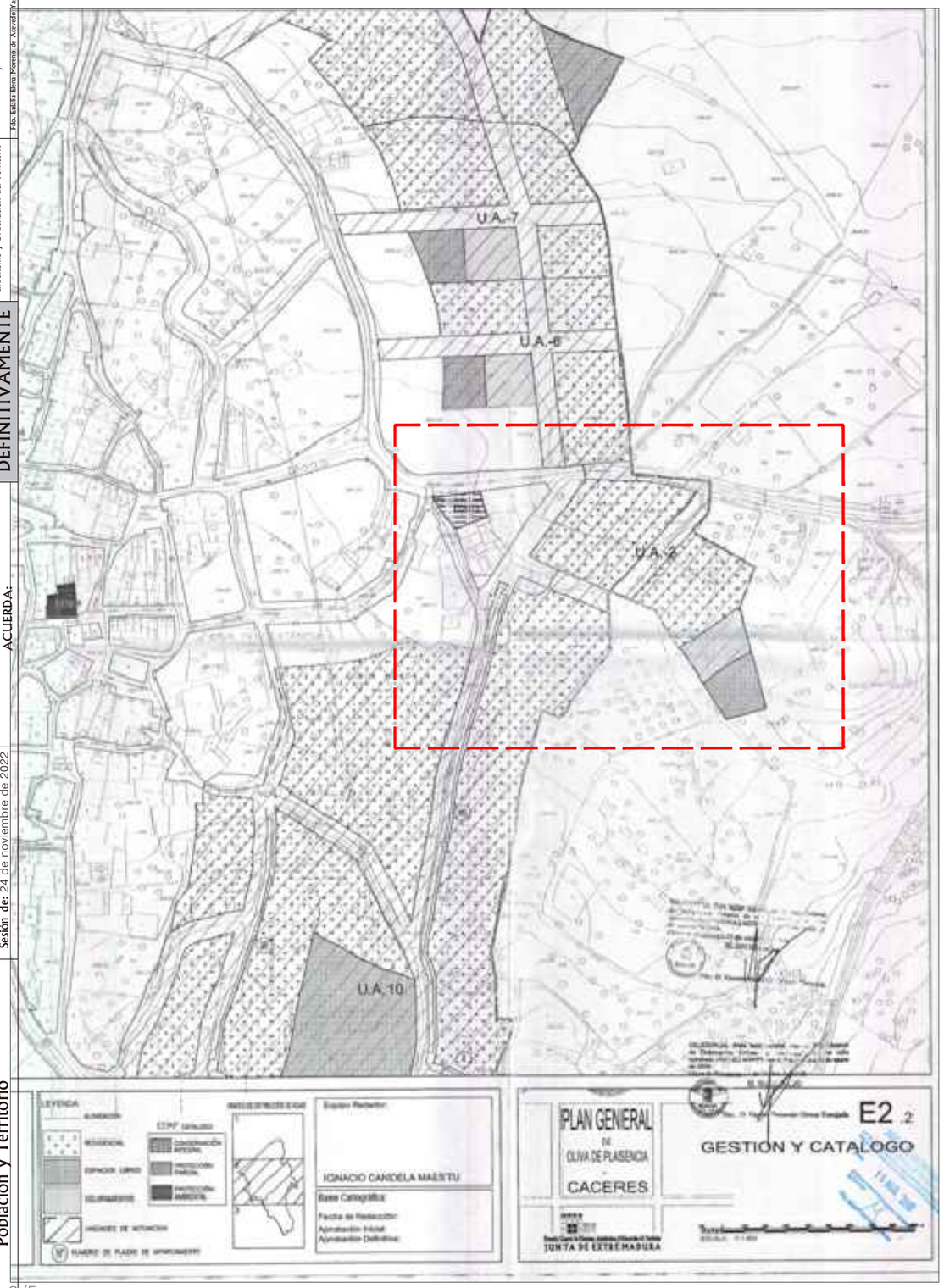
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

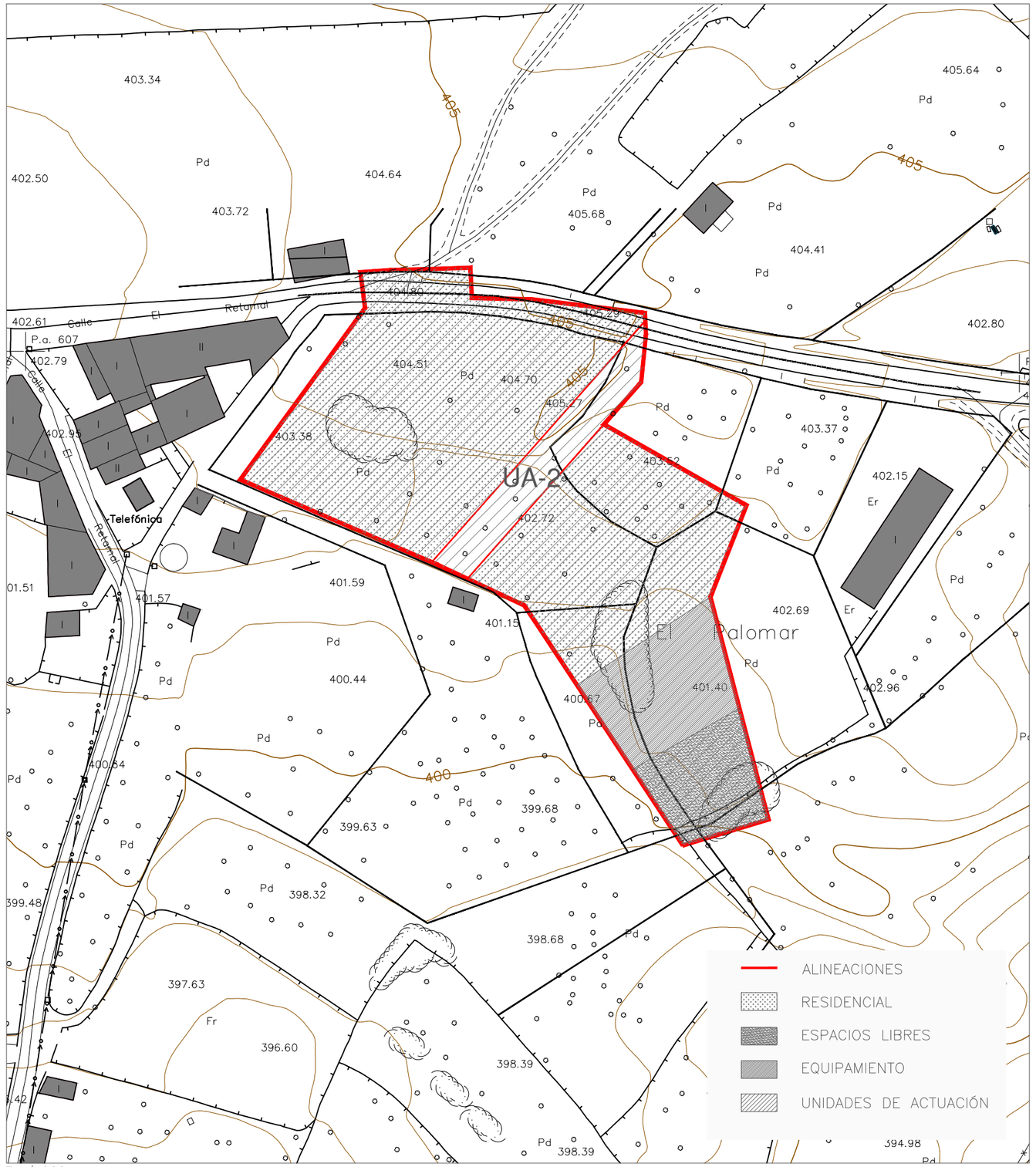
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



S/E



E:1/1000

EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA–2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
PLANO ACTUAL: E-2.2
GESTIÓN Y CATALAGO

FECHA : ABRIL–2021
ESCALA : E:1/1000
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 3.0

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida Sesión de: 24 de noviembre de 2022

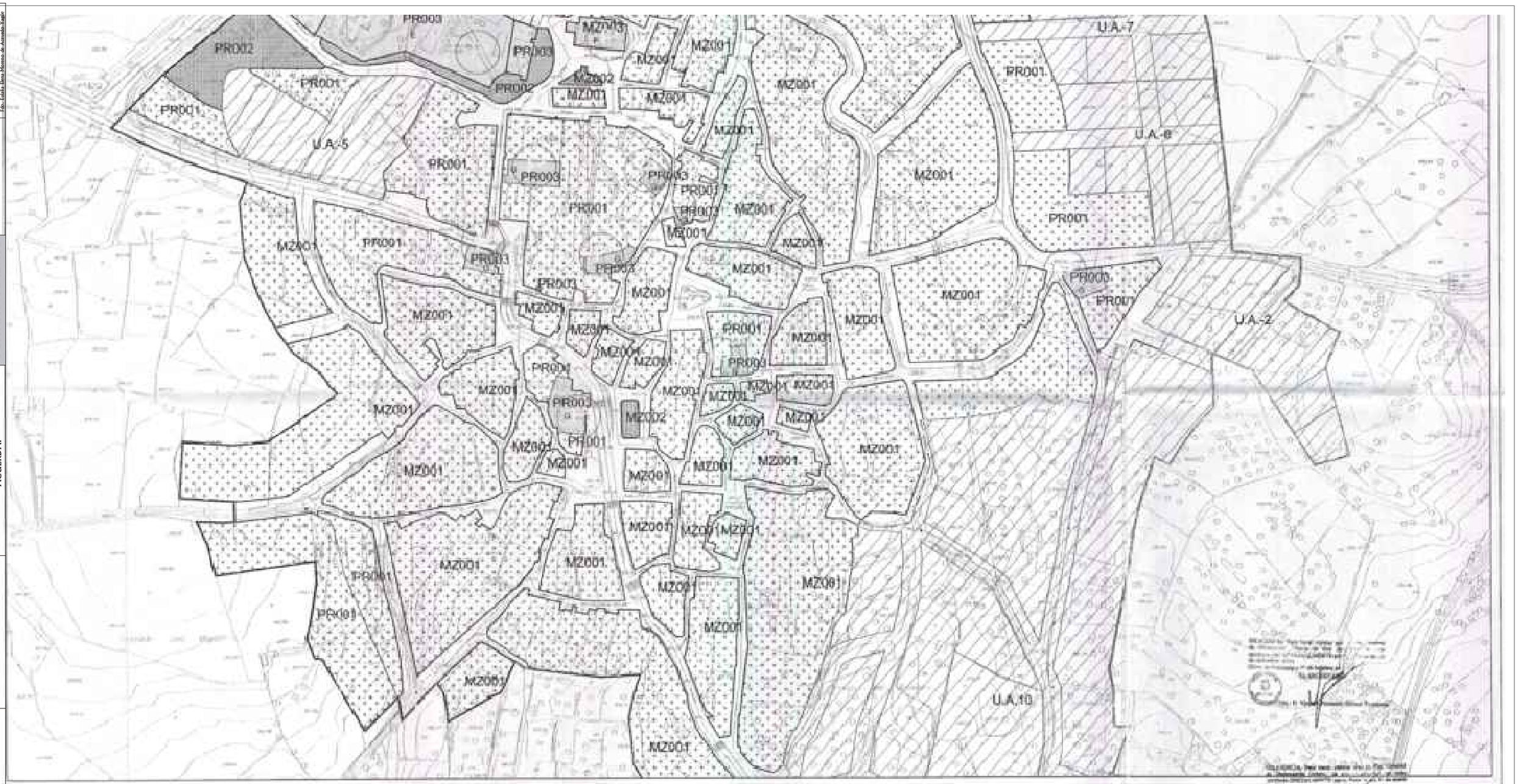
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

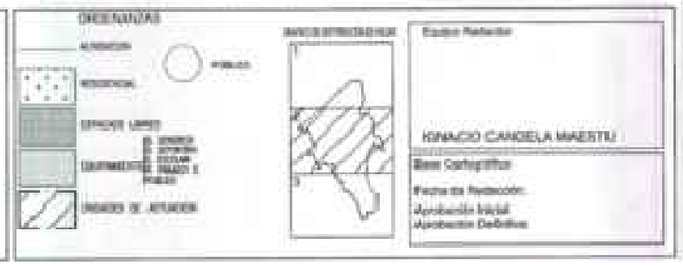
Fdo.: Estela Elena Moreno de Acevedo-Yagüe

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA









EL ARQUITECTO: CSSTUDIO

SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

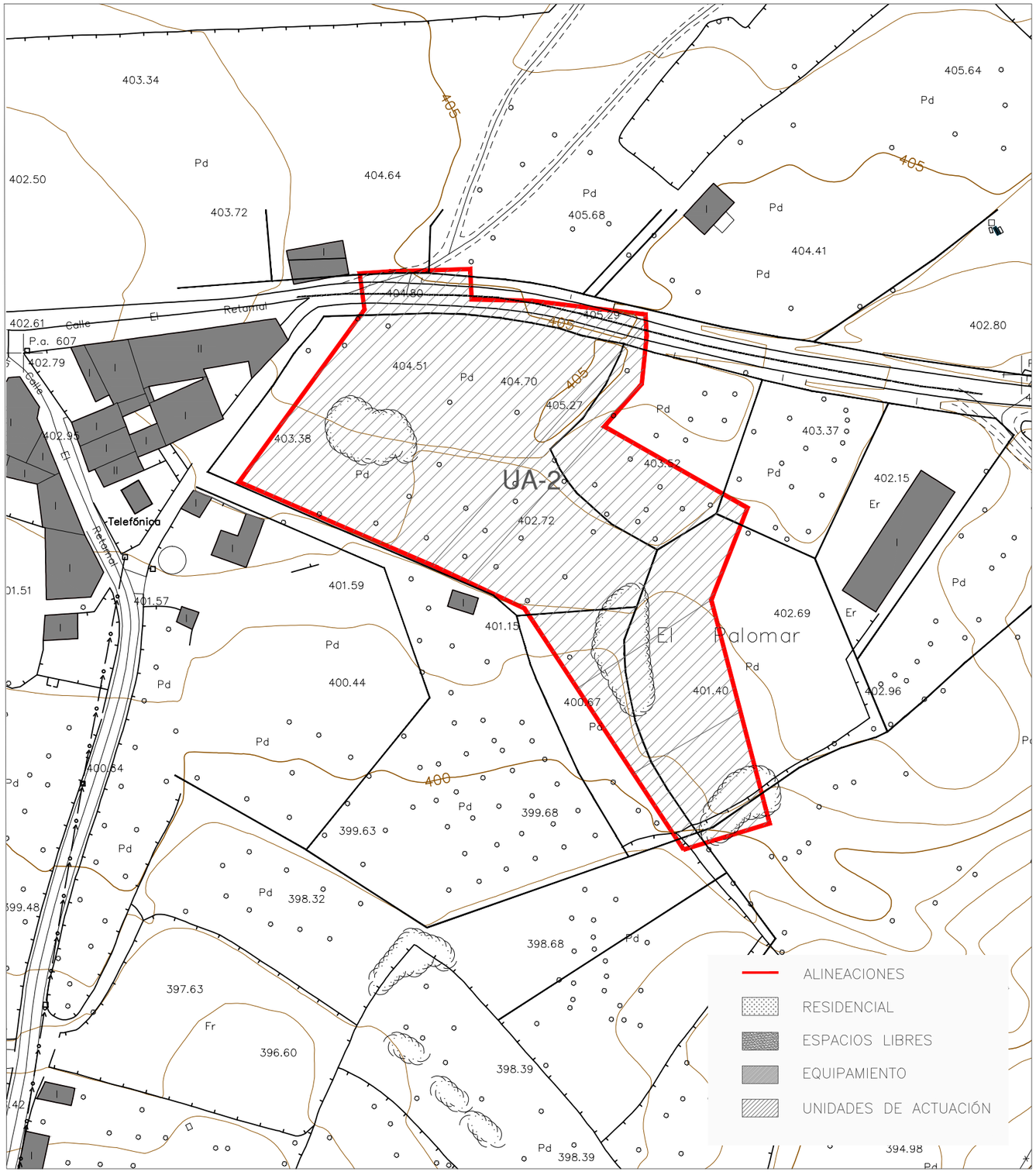
PLANO :
PLANO ACTUAL: D-2.2
ORDENANZAS, USOS, Y ALINEACIONES

FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : S/E
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 4.0

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Elisa Pérez Moreno de Acevedo Y Lapiedra
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA





EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
PLANO ACTUAL: D-2.2
ORDENANZAS, USOS, Y ALINEACIONES

FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : E:1/1000
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 5.0

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Elena Moreno de Acevedo Y Lapie

APROBAR DEFINITIVAMENTE

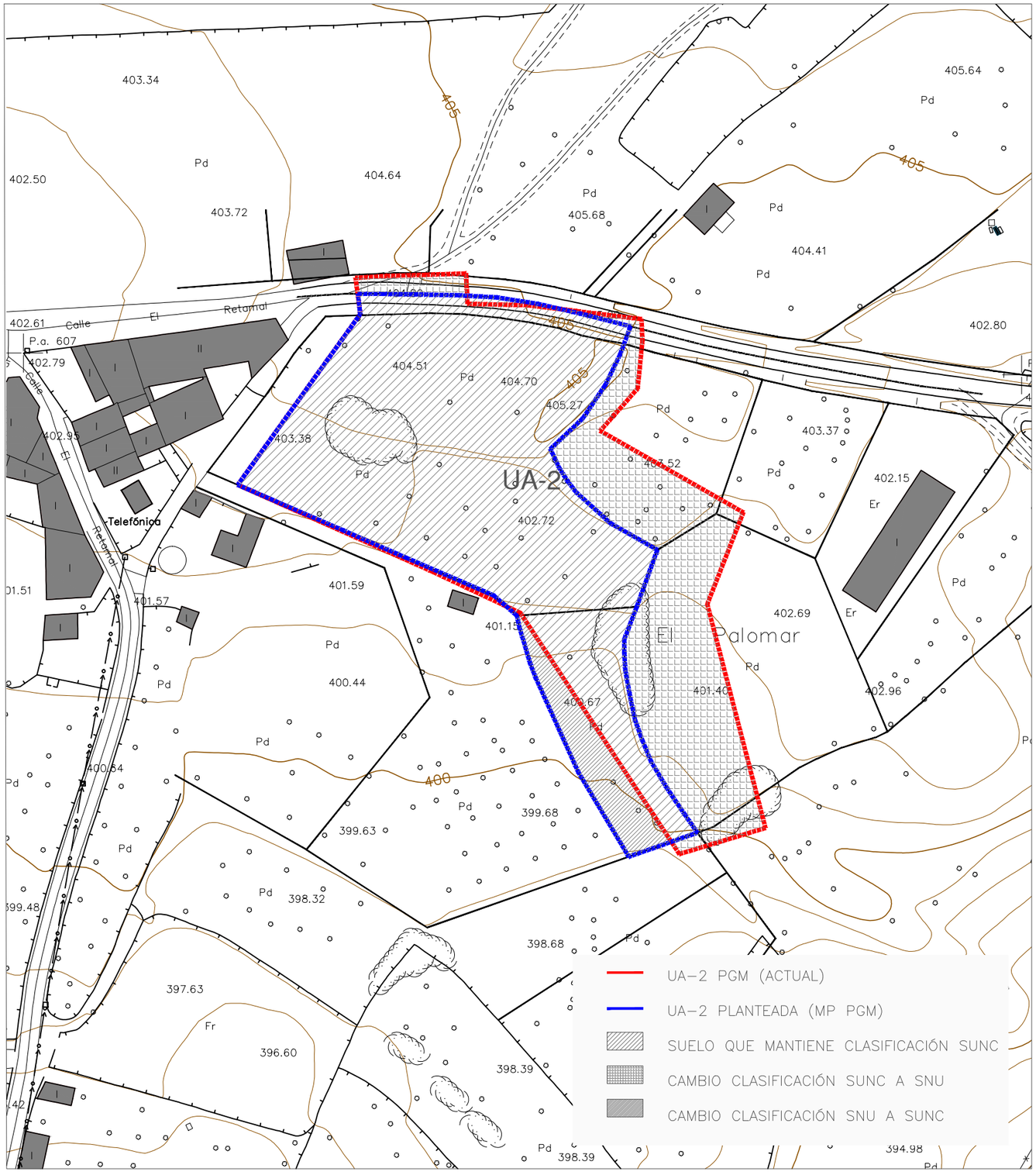
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:

En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA





EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA–2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
ACTUACIÓN PROPUESTA
CLASIFICACIÓN DE SUELO

FECHA : ABRIL–2021
ESCALA : E:1/1000
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 6.0

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Estela Bena Moreno de Acreditivo pale

APROBAR DEFINITIVAMENTE

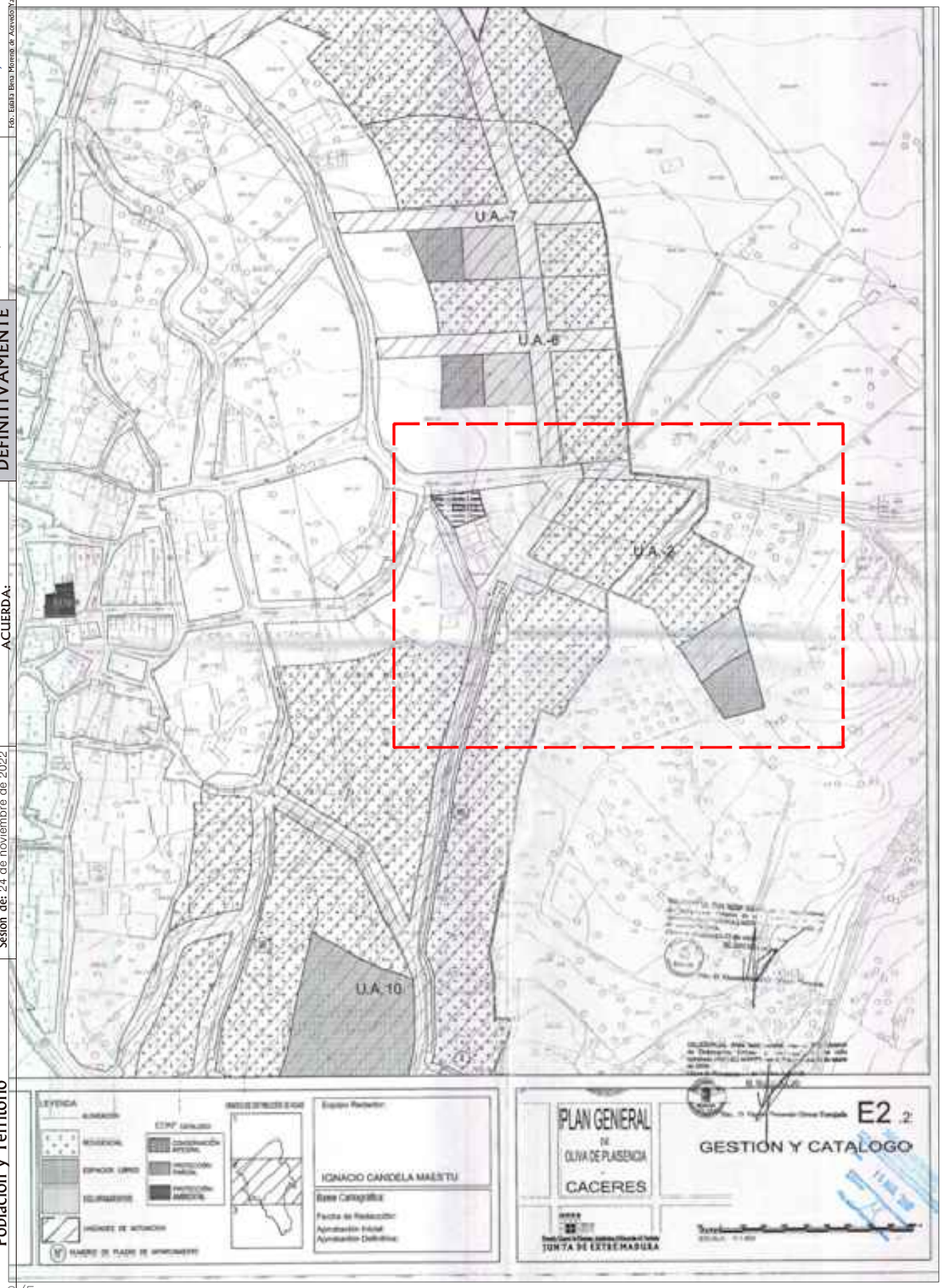
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida

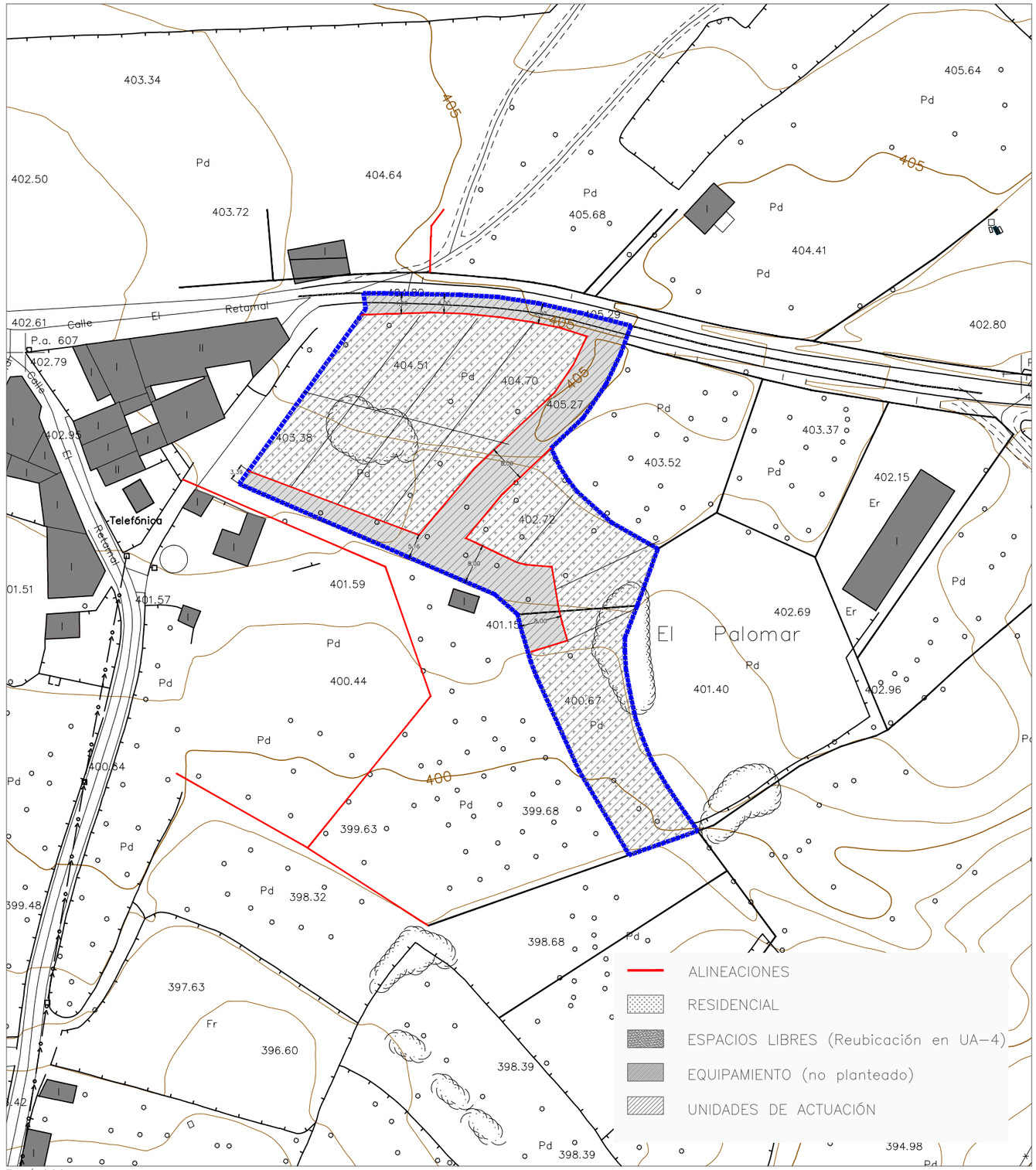
Sesión de: 24 de noviembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



S/E



E:1/1000

EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
ESTADO REFUNDIDO: E-2.2
GESTIÓN Y CATALAGO

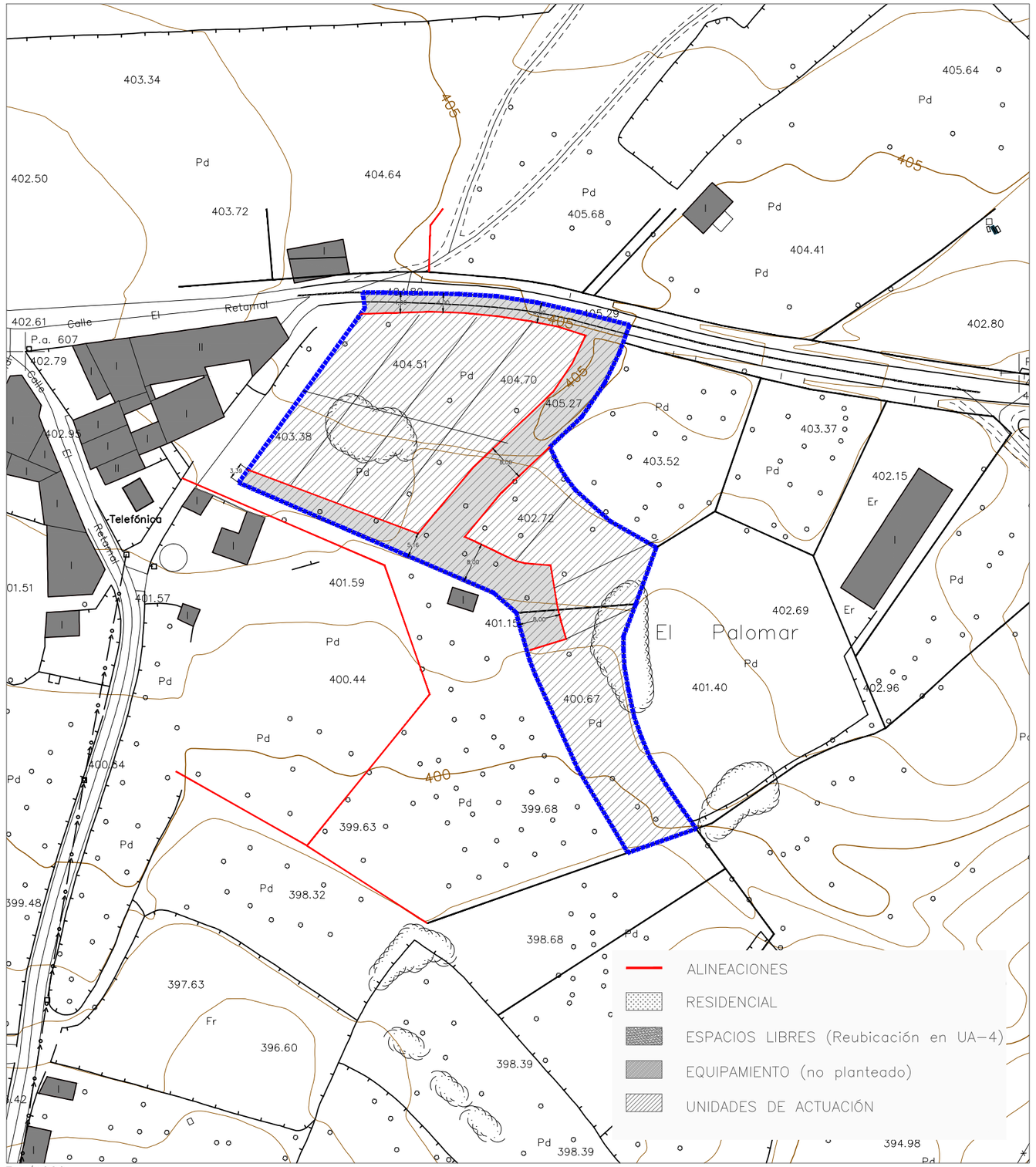
FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : E:1/1000
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 7.0

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de noviembre de 2022
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Eulalia Bernal Moreno de Arcángel y Lapie
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



S/E



E:1/1000

EL ARQUITECTO: CSSTUDIO
SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA-2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO : ESTADO REFUNDIDO: D-2.2 ORDENANZAS, USOS, Y ALINEACIONES

FECHA : ABRIL-2021
ESCALA : 1/1000
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 8.0

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

APROBAR DEFINITIVAMENTE

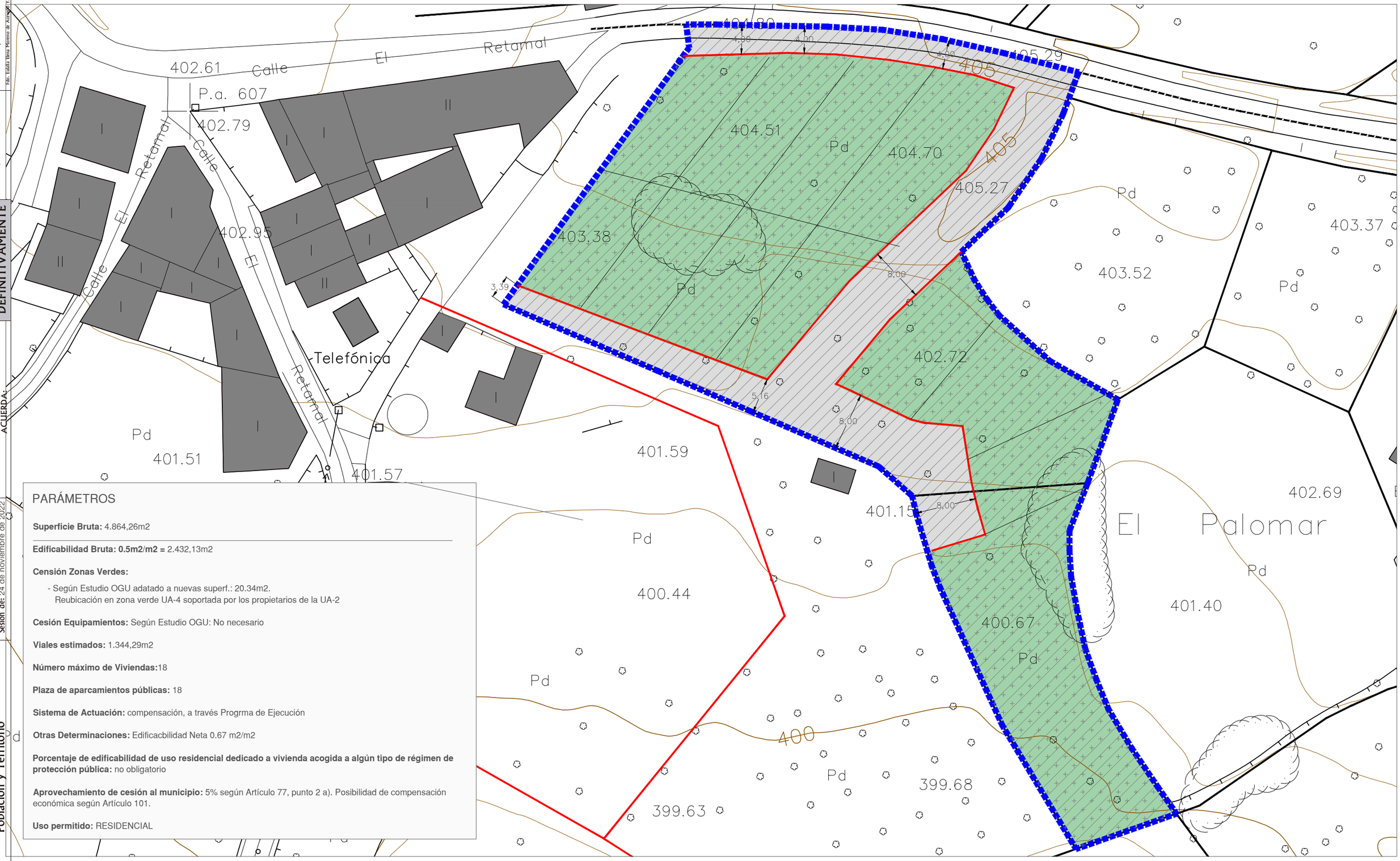
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida

Sesión de: 24 de noviembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



PARÁMETROS

Superficie Bruta: 4.864,26m2

Edificabilidad Bruta: 0.5m2/m2 = 2.432,13m2

Censión Zonas Verdes:

- Según Estudio OGU adatado a nuevas superf.: 20.34m2.
  Reubicación en zona verde UA-4 soportada por los propietarios de la UA-2

Cesión Equipamientos: Según Estudio OGU: No necesario

Viales estimados: 1.344,29m2

Número máximo de Viviendas:18

Plaza de aparcamientos públicas: 18

Sistema de Actuación: compensación, a través Progrma de Ejecución

Otras Determinaciones: Edificacbilidad Neta 0.67 m2/m2

Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública: no obligatorio

Aprovechamiento de cesión al municipio: 5% según Artículo 77, punto 2 a). Posibilidad de compensación económica según Artículo 101.

Uso permitido: RESIDENCIAL

ALINEACIONES

VIARIO

RESIDENCIAL

REUBICACIÓN EN UA-4

EL ARQUITECTO: CSSTUDIO

SANTIAGO MATAS GÓMEZ
COLEG Nº 541.461 COADE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO (PGM OLIVA DE PLASENCIA): UA-2

PROMOTORES:
PROPIETARIOS UA-2.
D. MARTÍN GARCÍA CHAMORRO
Dª. DAMIANA CHAMORRO GUTIÉRREZ

DIRECCION : UA–2 (POL. 13, PARC. 20, 21, 22, 25, 26, 28 Y 178)
POBLACION : OLIVA DE PLASENCIA
PROVINCIA : CÁCERES

PLANO :
ESTADO REFUNDIDO: D-2.2
MODIF. PUNTUAL UA-2: PARÁMETROS

FECHA : ABRIL–2021
ESCALA : 1/500
CODIGO : 20C251

PLANO NUMERO: 9.0