

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2011 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE MÉRIDA CONSISTENTE EN MODIFICAR LOS ARTICULOS 2.0.4., 3.1.1.1. Y 3.1.1.2. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES A LAS CUBIERTAS Y A LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN R1 Y R2.

Revisión 24/10/2012

SOLICITANTE: Excmo. Ayuntamiento de Oliva de Mérida.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

EQUIPO REDACTOR:

Redacción inicial 24/10/2.011: OGU MIMC 2011.

María López Ruiz: Arquitecta.

Yohana Balas Rodríguez: Asesora Jurídica.

Pedro Pinilla Mateo: Arquitecto Técnico.

Juan Antonio Gómez Rodríguez: Delineante.

Gabriel Barrena Barrero: Administrativo.

Redacción revisión 24/10/2.012: OGU MIMC 2012.

Miguel Ángel Antón Gamero: Arquitecto Director.

Mayte Perianes Lozano: Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero: Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez: Delineante/Administrativo.

INDICE

1. DATOS GENERALES 3

1.1. PETICIONARIO 3

1.2. ENCARGO 3

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 3

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 4
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. 4
4. ÁMBITOS Y DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 5

4.1.- ÁMBITOS AFECTADOS 5

4.2.- DOCUMENTOS AFECTADOS 6

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 10
6. TRAMITACIÓN y CONCLUSIÓN 10
ANEXO I. HOJAS VIGENTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE OLIVA DE MÉRIDA. 12
ANEXO II. HOJAS A SUSTITUIR EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE OLIVA DE MÉRIDA. 16

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Urbanismo
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: [illegible] Rodríguez Boldán

1. DATOS GENERALES

1.1. PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Oliva de Mérida a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza del General Espartero nº 9 C.P: 06475 (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación D. Juan Carlos Benítez Casillas, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Oliva de Mérida.

1.2. ENCARGO

El encargo se realiza al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz) y es redactado por María López Ruiz, arquitecta de la OGU MIMC en una primera fase inicial, y posteriormente por el arquitecto Miguel A. Antón Gamero, subsanando éste -mediante una redacción refundida-, las deficiencias encontradas en la redacción por el técnico informante del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, según su informe de 10/9/2012 (junto con Anexo de 24/10/2012).

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento vigente actualmente en vigor sobre el municipio consiste en el Plan General Municipal de Oliva de Mérida aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2008 (DOE 11/08/2008).

Esta modificación, en su redacción inicial, ha sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento (DOE 21/2/2012), y aprobada provisionalmente el 30/4/2.012.

La Consejería competente en la materia ha emitido un informe técnico inicial de fecha 10/9/2.012, junto con un Anexo de fecha 24/10/2.012, reflejando la existencia de algunas imprecisiones en la redacción de los Artículos modificados de tal manera que podrían dar lugar a confusión. Por ello se redacta el presente documento refundido de fecha 24 de octubre de 2.012, reflejando las consideraciones expuestas en dicho Informe y en el Anexo mencionado, eliminando cualquier fuente de confusión.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de este proyecto consiste en:

2.1 - Modificar los ***"Elementos Salientes"*** que son permitidos por las Ordenanzas de Edificación ***R1.- Residencial*** y ***R2.- Residencial*** reguladas en los artículos 3.1.1.1. y 3.1.1.2. de la Sección 1, del Capítulo I del Título 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Oliva de Mérida, de tal forma que se autorizan todos los elementos salientes cuya definición se recoge en el artículo 1.1.45 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, distinguiendo y regulando determinadas condiciones de dimensionado de balcones según vuelen sobre espacios públicos o privados.

2.2 - Modificar las condiciones de composición de las cubiertas que se regulan en el artículo 2.0.4. del Título 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de tal forma que se permita que el elemento de cubrición pueda ser mediante chapa metálica en determinados usos compatibles, manteniendo para el uso principal y los restantes compatibles el empleo de teja cerámica o árabe; y permitir la ubicación de depósitos en cubiertas.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Atendiendo a la definición del artículo 1.1.45 del Plan General Municipal de la expresión "Elementos Salientes" cuya transcripción literal es la siguiente: "*son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados*", se entiende que como tales habrán de ser considerados los balcones, aleros, cornisas, viseras, marquesinas, canalones o cualquier otro elemento constructivo o instalación similar.

La limitación de la longitud máxima que se regula en las ordenanzas afecta, no sólo a elementos individualmente considerados, sino a todos los posibles, independientemente de la planta o nivel de la fachada en que se sitúen, ya que introduce la condición de *"la suma de las longitudes de todos los elementos que vuelen"*. Esta situación impide que puedan desarrollarse soluciones constructivas tradicionales cuyo uso está ampliamente extendido en la localidad, incluso soluciones funcionales, al quedar tanto aleros como canalones afectados por la limitación.

Se entiende también la necesidad de diferenciar los elementos que vuelan sobre espacios públicos y privados introduciendo condiciones más restrictivas para los que vuelan sobre espacios públicos con el objeto de salvaguardar el tránsito de vehículos y peatones, permitiendo mayor libertad en el dimensionado para los que vuelan sobre espacios privados, asegurando por otra parte que estos vuelos no afecten a condiciones de habitabilidad de patios interiores.

3.2.- El desarrollo de nuevas técnicas constructivas y de nuevos materiales permite sin graves afecciones estéticas que pueda sustituirse el empleo de teja cerámica roja por chapa metálica u otros elementos de cubrición ligera, en los colores habitualmente utilizados en la zona. Esta disposición será sólo de aplicación para el uso industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén, y edificaciones en general con vanos de luces no habituales que demanden estructuras ligeras. En los restantes usos se mantendrá el empleo de teja cerámica o árabe del tipo y color a los habitualmente utilizados en la zona.

Se suprime la prohibición de la ubicación de depósitos en cubiertas ya que se entiende excesiva la generalización de dicha prohibición puesto que afecta a la totalidad del municipio y para todos los usos permitidos. Es por ello que se propone mediante este proyecto permitir la ubicación de depósitos en cubierta en todo caso, eliminando el impacto visual que implica el depósito visto mediante su ubicación en el bajo cubierta o bien en caseta de instalaciones. En el caso de edificaciones de carácter industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén, y edificaciones en general con vanos de luces no habituales que demanden estructuras ligeras, pueden quedar vistos, pues el aspecto estético que ofrecen este tipo de construcciones hace que no se produzca un fenómeno de impacto visual. En cualquier caso parece necesario limitar la ubicación de depósitos vistos a una zona suficientemente retranqueada de fachada como para minimizar su presencia. Esta zona puede definirse como un volúmen virtual equivalente al que tendría una cubierta inclinada con una inclinación máxima de 45º.

4. ÁMBITOS Y DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

4.1.- ÁMBITOS AFECTADOS

Por causa de la modificación del artículo 2.0.4.- Cubiertas, queda afectado la totalidad del término municipal; y por la modificación de los artículos 3.1.1.1. y 3.1.1.2. queda afectado todo el suelo urbano en el que son de aplicación las ordenanzas de edificación R1.- Residencial y R2.- Residencial.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
BA
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.2.- DOCUMENTOS AFECTADOS

Quedan afectas las páginas 29, 38 y 41 de las Normas Urbanísticas del Plan General cuyos estados actuales y modificados son:

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

ART. 2.0.4.- Cubiertas

ESTADO ACTUAL página 29	ESTADO MODIFICADO página 29
2.- Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, permitiéndose balcones con barandilla metálica, no admitiéndose petos o antepechos macizos.	2.- Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, permitiéndose balcones con barandilla metálica, no admitiéndose petos o antepechos macizos.
3.- Las fachadas de los edificios deberán quedar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin deterioros, con colores y materiales que no desentonen con el conjunto.	3.- Las fachadas de los edificios deberán quedar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin deterioros, con colores y materiales que no desentonen con el conjunto.
4.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de las edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales en la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida	4.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de las edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales en la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida
ART.2.0.4.- Cubiertas.	***ART.2.0.4.- Cubiertas.***
1.- Deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe, del tipo y color a las utilizadas habitualmente en la zona.	1.- Las cubiertas inclinadas deberán acabarse con teja cerámica curva, del tipo y color similar a las utilizadas habitualmente en la zona. En edificaciones de carácter industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén, o con vanos de luces no habituales que demanden preferentemente soluciones ligeras, podrán utilizarse otros elementos como superficie de acabado, tales como chapas o paneles metálicos.
2.- Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibidos los depósitos en las cubiertas.	2.- Cualquier elemento constructivo que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada.
3.- Las edificaciones industriales que no estén situadas en zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones estéticas.	3.- Se autoriza la ubicación de depósitos en cubierta. Deberán quedar ocultos en el bajo cubierta o en casetas de instalaciones, salvo en edificaciones de carácter industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén o las que cuenten con vanos de luces no habituales descritas en el punto 1. En los casos exceptuados anteriormente se admitirán depósitos no ocultos, pero ubicados íntegramente dentro de un volumen virtual delimitado superiormente por un plano inclinado 45º situado en el encuentro del plano de fachada con el plano horizontal definido por la altura de la edificación.
ART.2.0.5.- Medianerías.	***ART.2.0.5.- Medianerías.***
1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.	1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.
ART.2.0.6.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.	***ART.2.0.6.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.***
1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc, que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales. 2.- Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no. 3.- La decoración de fachadas de establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará dentro de los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.	1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc, que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales. 2.- Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no. 3.- La decoración de fachadas de establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará dentro de los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
BA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
CAPÍTULO I. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO	
SECCIÓN 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR	
ART. 3.1.1.1.- Ordenanza R1.- Residencial	
ESTADO ACTUAL página 38	**ESTADO MODIFICADO página 38**
Se permitirán edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o con patio delantero cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar, sean edificaciones unifamiliares aisladas o con patio delantero. En las aprobaciones de las unidades de actuación o inicio de la edificación en una nueva manzana se seguirá el tipo de edificación a seguir en toda ella. **Planta Baja:-** Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie. -Con profundidad de solar mayor de 20,00m. la ocupación de la edificación será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada del solar y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar. **Resto de Plantas:** La ocupación de la edificación de cada una de las otras plantas superiores será en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los veinte primeros metros de fondo medidos desde la fachada principal. **Regulada:** Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie. • **Fondo Edificable:** 20 m • **Altura de la Edificación:** 7 m • **Elementos Salientes:** Se permiten balcones volados no cerrados por ninguno de los lados. La suma de todos los elementos volados no excederá del cincuenta por ciento de la longitud de fachada. **- Altura mínima: 3,30 m** **- Saliente máximo: 0,50 m** **Planta Baja:** 0 **Resto de Plantas:** 0,5 m • **Número de Plantas:** 2 Unidades	Se permitirán edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o con patio delantero cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar, sean edificaciones unifamiliares aisladas o con patio delantero. En las aprobaciones de las unidades de actuación o inicio de la edificación en una nueva manzana se seguirá el tipo de edificación a seguir en toda ella. **Planta Baja:-** Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie. -Con profundidad de solar mayor de 20,00m. la ocupación de la edificación será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada del solar y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar. **Resto de Plantas:** La ocupación de la edificación de cada una de las otras plantas superiores será en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los veinte primeros metros de fondo medidos desde la fachada principal. **Regulada:** Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie. • **Fondo Edificable:** 20 m • **Altura de la Edificación:** 7 m • **Elementos Salientes: Se permiten con las siguientes limitaciones:** **a) Los ubicados en fachadas situadas en alineación oficial:** **- En el caso de balcones, sólo se permitirán aquellos no cerrados por ninguno de sus lados.** **- La distancia entre el borde lateral del balcón y el extremo de la fachada no será inferior a 0,60 m.** **- Altura mínima: 3,30 m** **- Saliente máximo: 0,50 m** **Planta Baja: no permitidos salvo aleros, cornisas e instalaciones de evacuación de aguas pluviales.** **Resto de Plantas:** 0,5 m **b) Los ubicados en fachadas interiores:** **- En ningún caso se permitirán cuando la fachada delimite un patio interior de dimensiones iguales a las mínimas.** • **Número de Plantas:** 2 Unidades

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004-13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
CAPÍTULO I. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO
SECCIÓN 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR
ART. 3.1.1.2.- Ordenanza R2.- Residencial

ESTADO ACTUAL página 41

- **Edificación Alineada:** La edificación deberá situarse en la alineación actual.
- **Fondo Edificable:** El actualmente ocupado por la edificación
- **Altura de la Edificación:** 10 m
- **Elementos Salientes:** Se permiten balcones volados no cerrados por ninguno de los lados.
  La suma de todos los elementos volados no excederá del cincuenta por ciento de la longitud de fachada.

  - Altura mínima: 3,30 m
  - Saliente máximo: 0,50 m
  Planta Baja: 0
  Resto de Plantas: 0,5 m
- **Número de Plantas:** 3 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	**OBSERVACIONES**
- RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	**OBSERVACIONES**
-GARAJE-APARCAMIENTO - TALLERES ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS - ALMACENES - HOTELERO - COMERCIAL - OFICINAS - ESPECTÁCULOS - SALAS DE REUNIÓN - RELIGIOSO - CULTURAL - DEPORTIVO - SANITARIO	

ESTADO MODIFICADO página 41

- **Edificación Alineada:** La edificación deberá situarse en la alineación actual.
- **Fondo Edificable:** El actualmente ocupado por la edificación
- **Altura de la Edificación:** 10 m
- **Elementos Salientes: Se permiten con las siguientes limitaciones:**
  a) Los ubicados en fachadas situadas en alineación oficial:
  - En el caso de balcones, sólo se permitirán aquellos no cerrados por ninguno de sus lados.
  - La distancia entre el borde lateral del balcón y el extremo de la fachada no será inferior a 0,60 m.
  - Altura mínima: 3,30 m
  - Saliente máximo: 0,50 m
  Planta Baja: no permitidos salvo aleros, cornisas e instalaciones de evacuación de aguas pluviales.
  Resto de Plantas: 0,5 m
  b) Los ubicados en fachadas interiores:
  - En ningún caso se permitirán cuando la fachada delimite un patio interior de dimensiones iguales a las mínimas.
- **Número de Plantas:** 3 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	**OBSERVACIONES**
- RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	**OBSERVACIONES**
-GARAJE-APARCAMIENTO - TALLERES ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS - ALMACENES - HOTELERO - COMERCIAL - OFICINAS - ESPECTÁCULOS - SALAS DE REUNIÓN - RELIGIOSO - CULTURAL - DEPORTIVO - SANITARIO	

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004-13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004-13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Estanislao Rodríguez Roldán

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con el presente proyecto se ha pretendido recoger la justificación de la modificación normativa que se ha llevado a cabo, para poder de esta manera posibilitar la edificación en solares ya consolidados por la edificación y ya previstos desde las Normas Urbanísticas, intentando evitar en la medida de lo posible el aumento de vacíos urbanos en el centro de la localidad, habiéndose aportado todos los documentos necesarios en este tipo de proyecto, se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación, si procede.

Al ser una modificación de planeamiento y según se establece en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, desarrollo reglamentario de la Ley 5/2010 de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ya que:

- No está recogido en el anexo 1 de Decreto 54/2011.
- No altera la clasificación de suelo rústico
- No altera la calificación de suelo rústico
- No prevé la ampliación o modificación de condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria (estamos tratando de proyectos de carácter residencial)
- No se prevé que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por tanto y en base a la anterior explicación, la presente modificación de planeamiento no estará sometida a evaluación ambiental estratégica.

6. TRAMITACIÓN y CONCLUSIÓN

La tramitación de la presente modificación de las Normas Subsidiarias seguirá los pasos que recoge la LSOTEX, modificada por la Ley 9/2010, en su art. 77 y ss., por lo que se informará públicamente por plazo mínimo de un mes mediante la publicación de la resolución en el DOE y en un periódico de amplia difusión en Extremadura y se requerirán los pertinentes informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses

públicos afectados que fueran preceptivos, si procede. Posteriormente se determinará la aprobación provisional y la definitiva, si procede, por la Administración competente.

(Nota: Esta modificación, en su redacción inicial, ha sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento (DOE 21/2/2012), y aprobada provisionalmente el 30/4/2.012.

Para su aprobación definitiva debe emitir previamente informe la Consejería competente en la materia. La Consejería ha emitido un informe técnico inicial de fecha 10/9/2.012, junto con un Anexo de fecha 24/10/2.012, reflejando la existencia de algunas imprecisiones en la redacción de los Artículos modificados, de tal manera que podrían dar lugar a confusión. Por ello se redacta el presente documento refundido de fecha 24 de octubre de 2.012, reflejando las consideraciones expuestas en dicho Informe y en el Anexo mencionado, eliminando cualquier fuente de confusión.)

En Calamonte a 24 de Octubre de 2012.

El equipo técnico de la OGU MIMC

Miguel Ángel Antón Gamero: Arquitecto Director.

Mayte Perianes Lozano: Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero: Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez: Delineante/Administrativo.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO I. HOJAS VIGENTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE OLIVA DE MÉRIDA.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.- Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionaran de acuerdo con los módulos tradicionales, permitiéndose balcones con barandilla metálica, no admitiéndose petos o antepechos macizos.
3.- Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.
4.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida

ART. 2.0.4.- Cubiertas.

1.- Deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.
2.- Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibidos los depósitos en las cubiertas.
3.- Las edificaciones industriales que no estén situadas en zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones estéticas

ART. 2.0.5.- Medianerías.

1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios

ART. 2.0.6.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc, que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.
2.- Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no.
3.- La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Se permitirán edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o con patio delantero cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar, sean edificaciones unifamiliares aisladas o con patio delantero.
En las aprobaciones de las unidades de actuación o inicio de la edificación en una nueva manzana se seguirá el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Planta Baja: - Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie.
- Con profundidad de solar mayor de 20,00 m. la ocupación de la edificación será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

Resto de Plantas: La ocupación de la edificación de cada una de las otras plantas superiores será en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los veinte primeros metros de fondo medidos desde la fachada principal.

Regulada: Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie.

- **Fondo Edificable:** 20 m
- **Altura de la Edificación:** 7 m
- **Elementos Salientes:** Se permiten balcones volados no cerrados por ninguno de sus lados.
  La suma de todos los elementos volados no excederá del cincuenta por ciento de la longitud de fachada.

  - Altura mínima 3,30 m
  - Saliente máximo: 0,50 m

  Planta Baja: 0
  Resto de Plantas: 0,5 m

- **Número de Plantas:** 2 Unidades

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de [illegible] en sesión celebrada el día [illegible] acordó aprobar definitivamente el presente documento en la versión de
Mérida, 28 FEB. 2008
El Director General [illegible]
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004-13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **Edificación Alineada:** La edificación deberá situarse en la alineción actual

  La edificabilidad máxima será la actualmente construida.

- **Fondo Edificable:** El actualmente ocupado por la edificación

- **Altura de la Edificación:** 10 m

- **Elementos Salientes:** Se permiten balcones volados no cerrados por ninguno de sus lados.
  La suma de todos los elementos volados no excederá del cincuenta por ciento de la longitud de fachada.

  - Altura mínima 3,30 m
  - Saliente máximo: 0,50 m

  Planta Baja: 0
  Resto de Plantas: 0,5 m

- **Número de Plantas:** 3 Unidades

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

USOS

USO PRINCIPAL	OBSERVACIONES
- RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	**OBSERVACIONES**
- GARAJE-APARCAMIENTO - TALLERES ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS - ALMACENES - HOTELERO - COMERCIAL - OFICINAS - ESPECTÁCULOS - SALAS DE REUNION - RELIGIOSO - CULTURAL - DEPORTIVO - SANITARIO	

ANEXO II. HOJAS A SUSTITUIR EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE OLIVA DE MÉRIDA.





2.- Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo como los módulos tradicionales, permitiéndose balcones con barandilla metálica, no admitiéndose petos o antepechos macizos.
3.- Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.
4.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida.

ART. 2.0.4.- Cubiertas.

1.- Las cubiertas inclinadas deberán acabarse con teja cerámica curva, del tipo y color similar a las utilizadas habitualmente en la zona. En edificaciones de carácter industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén, o con vanos de luces no habituales que demanden preferentemente soluciones ligeras, podrán utilizarse otros elementos como superficie de acabado, tales como chapas o paneles metálicos.
2.- Cualquier elemento constructivo que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada.
3.- Se autoriza la ubicación de depósitos en cubierta. Deberán quedar ocultos en el bajo cubierta o en casetas de instalaciones, salvo en edificaciones de carácter industrial, garaje-aparcamiento, agroganadero, almacén o las que cuenten con vanos de luces no habituales descritas en el punto 1. En los casos exceptuados anteriormente se admitirán depósitos no ocultos, pero ubicados íntegramente dentro de un volumen virtual delimitado superiormente por un plano inclinado 45º situado en el encuentro del plano de fachada con el plano horizontal definido por la altura de la edificación.

ART. 2.0.5.- Medianerías.

1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

ART. 2.0.5.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc, que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.
2.- Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no.
3.- La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará en los límites del especio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Se permitirán edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o con patio delantero cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar, sean edificaciones unifamiliares aisladas con patio delantero.
En las aprobaciones de las unidades de actuación o inicio de la edificación en una nueva manzana se seguirá el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Planta Baja:- Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie.

- Con profundidad de solar mayor de 20,00 m. la ocupación de la edificación será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

Resto de Plantas: La ocupación de la edificación de cada una de las otras plantas superiores será en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los veinte primeros metros de fondo medidos desde la fachada principal.

Regulada: Con profundidad de solar menor o igual a 20,00 m. se permite una ocupación de la edificación del cien por cien de su superficie.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004-13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **Fondo edificable:** 20m
- **Altura De la edificación:** 7m
- **Elementos Salientes:** Se permiten con las siguientes limitaciones:

a) Los ubicados en fachadas situadas en alineación oficial:
- En el caso de balcones, sólo se permitirán aquellos no cerrados por ninguno de sus lados.
- La distancia entre el borde lateral del balcón y el extremo de la fachada no será inferior a 0,60 m.
- **Altura mínima: 3,30 m**
- **Saliente máximo: 0,50 m**

Planta Baja: no permitidos salvo aleros, cornisas e instalaciones de evacuación de aguas pluviales.
Resto de Plantas: 0,5 m

b) Los ubicados en fachadas interiores:
- En ningún caso se permitirán cuando la fachada delimite un patio interior de dimensiones iguales a las mínimas.

- **Número de Plantas:** 2 Unidades

- **Edificación alineada:** La edificación deberá situarse en la alineación actual. La edificabilidad máxima será la actualmente construida.

- **Fondo edificable:** El actualmente ocupado por la edificación

- **Altura de la Edificación:** 10 m.

- **Elementos Salientes:** Se permiten con las siguientes limitaciones:

  a) Los ubicados en fachadas situadas en alineación oficial:
  - En el caso de balcones, sólo se permitirán aquellos no cerrados por ninguno de sus lados.
  - La distancia entre el borde lateral del balcón y el extremo de la fachada no será inferior a 0,60 m.
  - **Altura mínima: 3,30 m**
  - **Saliente máximo: 0,50 m**
    Planta Baja: no permitidos salvo aleros, cornisas e instalaciones de evacuación de aguas pluviales.
    Resto de Plantas: 0,5 m

  b) Los ubicados en fachadas interiores:
  - En ningún caso se permitirán cuando la fachada delimite un patio interior de dimensiones iguales a las mínimas.

- **Número de Plantas:** 3 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	**OBSERVACIONES**
- RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	**OBSERVACIONES**
- GARAJE – APARCAMIENTO - TALLERES ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS - ALMACENES - HOTELERO - COMERCIAL - OFICINAS - ESPECTÁCULOS - SALAS DE REUNIÓN - RELIGIOSO - CULTURAL - DEPORTIVO - SANITARIO	

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 004 - 13 FECHA 01 FEB 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán