

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

**DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
OLIVA DE LA FRONTERA
(MEMORIA JUSTIFICATIVA)**

D. G. de URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Servicio de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE OLIVA DE LA FRONTERA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
OLIVA DE LA FRONTERA

disinge 
diseño de ingeniería. s.l.

www.disinge.com

DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR

Luis Ricardo de San Vicente Montero

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ingeniero Industrial

ABRIL 2018

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL A IMPLANTAR SOBRE PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA	2
2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	4
3. ORDENACIÓN AFECTANTE A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES	12
4. ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES	13
5. CLASIFICACIÓN DE SUELO	15
6. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA	21
7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS	25
8. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE EJECUCIÓN.....	34
9. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO-ARTÍSTICO	37
10. TRÁFICO Y MOVILIDAD	38
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	41
12. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 161/2002, DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA	48
13. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	49
14. ANEJO DE CERTIFICADOS MUNICIPALES.....	50

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL A IMPLANTAR SOBRE PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA

En sintonía con la exposición de motivos de la LSOTEX 15/2001, la ordenación inicial planteada en el presente PGM se inspira en la especial relevancia concedida al valor medioambiental, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprensivo del natural, desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social en la línea del desarrollo sostenible. De este modo el PGM se constituye como instrumento básico y fundamental para la realización de tal modelo y, en particular, para la salvaguarda de la calidad de vida.

La definición de la ordenación estructural en sintonía con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y dentro de los límites por ella dispuesta (cuestiones estas desarrolladas en los apartados siguientes) integra no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana (viajeros estructuradores, infraestructuras generales, dotaciones y espacios públicos), cuya reserva conviene prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de los usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyen a definir el "esqueleto" jurídico-urbanístico del modelo territorial propuesto.

Deteniéndonos en la variable relativa a la proyección de la evolución demográfica del Municipio, y a modo introductorio (ver Memoria de Información y Atlas Socioeconómico de Extremadura 2017), podemos extraer las siguientes conclusiones:

- La población que alberga el municipio en 2017 es de 5.340 habitantes, de los cuales 2.690 son hombres y 2.650 mujeres. Su superficie total es de 149 km², resultando una densidad de población de 36 (Hab./Km²).
- Según la Clasificación de la evolución poblacional del citado Atlas, Oliva de la Frontera presenta los siguientes datos:
 - Tasa media de variación anual 2006-2011: -0,4 %.
 - Tasa media de variación anual 2011-2016: -0,7 %.
 - Situación 2006-2011: desertización (significa que la tasa media de variación anual es negativa).
 - Situación 2011-2016: desertización.
 - Situación global: T. Desertización (-). (significa que la Tendencia es hacia la desertización negativa, es decir, que la tendencia hacia la desertización es mayor la variación en el segundo período que en el primero).
- Teniendo en cuenta los dos puntos anteriores, no parece que la tendencia demográfica del municipio demande una oferta importante de suelo para los distintos usos posibles (residencial, industrial, terciario y dotacional).
- Teniendo en cuenta la Memoria y Planos de Información, aspecto en los que nos detendremos en puntos siguientes, la oferta de suelo en las vigentes NN.SS. es suficiente para cubrir todos los usos, excepto el industrial que tiene casi agotada su oferta.

- Por tanto, se justifica la propuesta de ordenación del Plan General Municipal de Oliva de la Frontera en los siguientes aspectos:
 - No se incrementa la oferta de suelo urbano, y se limita, en general, a la ya existente en NN.SS.
 - Es necesario el incremento de suelo urbanizable con destino industrial, pero de manera contenida tanto en el consumo de suelo como en la facilidad de conexión con los servicios existente de la zona industrial actual del municipio.
 - Se reduce el suelo urbanizable residencial por no ser necesario, en una parte llevándolo a suelo no urbanizable, y en otro, por ser oportuno, calificándolo como dotacional equipamiento, para la ampliación de la zona municipal con destino lúdico-deportivo.
 - Se han delimitado dentro del suelo urbano los suelos en Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en función de su situación en NN.SS., atendiendo a la legislación que le es de aplicación, y conforme al certificado municipal de la gestión del suelo de las NNSS (ver el último punto de la presente memoria).

Dicho todo lo anterior cabe manifestar, a modo de conclusión de este apartado, que el modelo territorial a implantar es consecuente con lo puesto de manifiesto en el trámite ambiental (habiendo sido evacuado el documento de alcance por el órgano ambiental en enero del 2018) que ha sido, creemos, debidamente recogido en los distintos documentos de ordenación del presente PGM.

No obstante, el documento que se presenta para su sometimiento a la aprobación inicial por parte del órgano correspondiente, debe ser permeable y receptivo para con todos los organismos y/o personas físicas y jurídicas que tengan intereses en el territorio de Oliva de la Frontera, mediante la difusión del presente documento una vez sea aprobado en Pleno Municipal.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En este apartado se realiza una sinopsis de la ordenación con el objeto de entender las líneas esenciales de la misma.

- **SUELO NO URBANIZABLE**

Se realiza una revisión y adaptación del régimen de suelo no urbanizable respecto de las condiciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación, adecuando la clasificación y sus correspondientes categorías a los criterios reglados en aquella. Igualmente, los requisitos de los usos, actividades y construcciones permisibles o autorizables, así como las de división, segregación o parcelación de fincas en el suelo no urbanizable serán fijados de acuerdo con el criterio anterior. El aseguramiento de la no formación de nuevos núcleos de población se regirá, de modo análogo a lo visto en este párrafo, por la definición de riesgo de formación de núcleo de población recogida en la LSOTEX.

La localidad de Oliva de la Frontera no se encuentra bajo ningún planeamiento supramunicipal (territorial). Dicha ordenación territorial, una vez que se realice, hará un segundo ajuste en cuanto a la afección territorial marcada, pero los criterios manejados son análogos a los que motivan la elaboración de aquellos.

En líneas generales, hemos procedido a la delimitación del suelo urbano necesario, sin menoscabar aquellos ámbitos de valor merecedores de alguna protección y, por tanto, excluibles del proceso urbanizador. A partir de aquí, y teniendo en cuenta la clasificación realizada por las NN.SS. en revisión, hemos delimitado las zonas de protección que emanan de lo que denominamos una "protección supra-plan", es decir, aquella impuesta por legislación de obligado cumplimiento para el PGM, que en nuestro caso al carecer de instrumentos de ordenación territorial aprobados, sólo son considerados desde la legislación sectorial de aplicación (protección del medio ambiente, aguas, montes públicos, yacimientos arqueológicos, infraestructuras, vías pecuarias, etc.). Una vez llegados a este punto, y teniendo en cuenta que una gran parte del término municipal queda barrido por algún tipo de protección, y que las zonas merecedoras de protección lo han sido ya por la legislación sectorial vinculante, únicamente se ha delimitado la protección de infraestructuras y equipamiento para dar soporte a la EDAR (así como a futuras infraestructuras), dejando el resto sin ninguna protección, por no ser necesaria.

Por tanto, creemos que la propuesta planteada y la no realización del PGM, son las alternativas que, al día de hoy, planteamos. No obstante, el proceso de tramitación ambiental permitirá ahondar en posibles alternativas, tanto disruptivas como de reajuste de la propuesta presentada.

- **SUELO URBANO**

Como premisa de partida se respeta la ordenación vigente en los suelos que ya contaban con la clasificación de urbanos, siempre que aquella se encuentre dentro del límite definido legalmente para la edificabilidad residencial por zonas de ordenación urbana o para la totalidad del suelo urbano. Se persigue así de un lado, un nuevo planeamiento de "no agresión" a las expectativas generadas en la anterior ordenación (que no sometía a programación o plazos de ejecución), y de otro, no incrementar la edificabilidad en esos terrenos que se encuentran en un entorno consolidado por la edificación de modo que no haya que acudir innecesariamente a complejos mecanismos de consecución de reservas

dotacionales proporcionales a tal incremento en cumplimiento de la prescripciones legales y reglamentarias. Así, la ordenación en estos terrenos consiste fundamentalmente en la categorización del suelo urbano como consolidado o no en función de su situación real, y en la homologación del resto de condiciones, acompañado de algunos reajustes relacionados con la funcionalidad del sistema viario y articulación urbana.

Los suelos no consolidados delimitados como “unidades de ejecución (UE)” en la NNSS y que no han sido transformados, se incorporan a las unidades de actuación correspondientes (ver certificado municipal “Gestión urbanística del SUNC y SUB de las NNSS” en el punto 14). A todas las unidades de actuación le hemos aplicado una edificabilidad bruta de 0,7 m²t/m²s en el residencial, sin que ello vulnere el límite legal establecido en la legislación urbanística de aplicación.

Queremos manifestar que no se ha incrementado el suelo urbano con respecto a lo delimitado por las NN.SS., excepto en aquellos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado y, por tanto, han pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado (SUC); y los terrenos delimitados en la UA 16 (uso residencial) y UA 19 (uso industrial), ambas de escaso tamaño.

Con el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) delimitado en el PGM se cubren las expectativas futuras de la población para el uso residencial. No obstante, se mantienen los sectores de suelo urbanizable con destino residencial ya delimitados en NNSS para cubrir la oferta residencial a medio/largo plazo. Para el destino industrial, al no existir oferta, se delimitan varios sectores para cubrir la oferta a corto (con ordenación detallada), para dar soporte a actividades existentes y para cubrir la oferta a medio/largo plazo (en ambos casos sin ordenación detallada, remitidos a plan parcial de ordenación, tal y como se detallará a continuación.

La distribución de unidades de actuación y actuaciones aisladas en las NNSS queda detallada en las siguientes tablas:

SUNC NNSS GESTIÓN					
UE Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	DESARROLLADA	CON OD
UE-1	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-2	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI
UE-3	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-4	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-5	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-6	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
UE-7	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
UE-8	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-9	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-10	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
UE-11	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-12	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI
UE-13	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-14	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI
UE-15	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-16	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI

UE-17	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI
UE-18	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	SI	SI
UE-19	ZONA VI	TERCIARIO	PRIVADA	SI	SI
UE-20	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
UE-21	ZONA II	RESIDENCIAL	PÚBLICA	En desarrollo	SI

ACTUACIONES AISLADAS NNSS GESTIÓN				
A Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	DESARROLLADA
A-1	-	VIARIO	PRIVADA	SI
A-2	-	VIARIO	PRIVADA	SI
A-3	-	VIARIO	PRIVADA	NO
A-4	-	VIARIO	PRIVADA	SI
A-5	-	VIARIO	PRIVADA	NO
A-6	-	VIARIO	PRIVADA	NO



El resultado para el suelo urbano en el PGM, es la configuración de las siguientes unidades de actuación urbanizadoras y actuaciones mediante Obras Públicas Ordinarias (pueden verse su situación en los planos de ordenación OE 2 y OD1, así como en las fichas de gestión correspondientes dentro del Tomo IV Normas Urbanísticas), suelos ya incluidos (casi en su totalidad) en las NNSS en las que no hay incremento de edificabilidad, pero que se las ha computado estándares según art. 74.2 LSOTEX, y a las que le hemos aplicado unas edificabilidades bruta máxima de 0,7 m²/m²s (residencial) y 0,50 m²/m²s (industrial y terciario). A continuación, en sendas tablas, se enumeran las principales características de cada una de ellas:

SUNC PGM GESTIÓN						
UA Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	EN DESARROLLO	CON OD	UE Nº EN NNSS
UA 1	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-1
UA-PD 2	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-20
UA 3	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-3
UA (D) 4	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-4
UA (D) 5	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-5
UA-PD 6	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI	UE-6
UA-PD 7	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI	UE-7
UA (D) 8	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-8
UA 9	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-9
UA-PD 10	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	SI	SI	UE-10
UA (D) 11	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE-11
UA 12	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SI 3 y UE 17
UA 13	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE 13
UA 14	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE 15

UA 15	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE 16
UA 16	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
UAOPO 17	ZOU U	RESIDENCIAL	PÚBLICA	NO	SI	UE 21
UA 18	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	UE 16
UA 19	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
UAOPO 20	ZOU P	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SUC

OBRA PÚBLICA ORDINARIA GESTIÓN						
OPO Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	EN DESARROLLO	A Nº en NNSS	
OPO-1	-	VIARIO	PRIVADA	NO	A-1	
OPO-2	-	VIARIO	PRIVADA	NO	A-5	
OPO-3	DOT	ZONA VERDE	PRIVADA	NO	-	
OPO-4	-	VIARIO	PRIVADA	NO	-	
OPO-5	DOT	EQUIPAMIENTO	PRIVADA	NO	-	
OPO-6	-	VIARIO	PÚBLICA	NO	-	
OPO-7	-	VIARIO	PÚBLICA	NO	-	
OPO-8	DOT	ZONA VERDE	PRIVADA	NO	-	
OPO-9	DOT	EQUIPAMIENTO	PRIVADA	NO	-	
OPO-10	-	VIARIO	PRIVADA	NO	-	

En cuanto a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (válido para el SUB), para la aplicación de normativa, se ha respetado totalmente las zonas de ordenanza existentes en las NNSS, reajustando algunas delimitaciones pero sólo sobre SUNC (UA 12, UA 13, UA 15 y UA 18 han pasado de pertenecer a la ZOU INDUSTRIAL TIPO 1, antigua zona V, a la ZOU U, es decir, de industrial a residencial, por no ser conveniente la dispersión del suelo industrial por el tejido edificatorio de carácter prominente residencial). En la siguiente imagen, puede verse una relación de las ZOU existentes en el PGM:

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
ZOU	TIPO DE SUELO	USOS GLOBALES
 RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (ZOU C)	SU	RESIDENCIAL
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA (ZOU U)	SU Y SUB	
 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (ZOU P)	SU	
 RESIDENCIAL CON TOLERANCIA (ZOU T1)	SU	
 INDUSTRIAL TIPO 1 (ZOU I1)	SU Y SUB	INDUSTRIAL
 INDUSTRIAL TIPO 2 (ZOU I2)	SUB	
 INDUSTRIAL TIPO 3 (ZOU I3)	SUB	
 DOTACIONAL (ZOU DOT)	SU	DOTACIONAL

•SUELO URBANIZABLE

En las NN.SS. existen los siguientes sectores (ver certificado municipal “Gestión urbanística del SUNC y SUB de las NNSS” en el punto 14), con el uso global al que se destinan:

- SR-1 UA 1: uso global residencial, en desarrollo.
- SR-1 UA 2: uso global residencial, sin desarrollar.
- SR-2: uso global residencial, sin desarrollar.
- SR-3: uso global residencial, sin desarrollar.
- SR-4: uso global residencial, sin desarrollar.
- SI-3: uso global industrial, sin desarrollar.
- SI-4: uso global industrial, totalmente desarrollado.
- SI-5: uso global industrial, en desarrollo.
- SI-6: uso global industrial, prácticamente desarrollado, pendiente de muy poco (probablemente en la tramitación del PGM, pase a SUC).

Pues bien, para adecuar la oferta de suelo urbanizable en las distintas calificaciones a la hipotética demanda futura, conforme a la distribución de usos y superficie del SUNC, se han tomado las siguientes decisiones (ver plano de ordenación OE 2 SUELO URBANO Y URBANIZABLE):

1. Eliminación de los sectores residenciales SR-3 y SR-4, pasando el primero a la OPO 9 con destino dotacional equipamiento (para dar respuesta a la petición municipal de ampliación de la zona existente dotacional), y el segundo a Suelo No Urbanizable, en la categoría que le corresponda.
2. El SR-1 UA 2 se mantiene con la misma denominación, siendo detraída una superficie muy pequeña del mismo para ser incorporada al SR-1 UA 3, que incorpora, también, una superficie muy pequeña del SR 1-UA-PD 1.
3. El SR-2 se mantiene, pero como sector residencial, SR-UA 4.
4. Se han incorporado del SNU al SUB los siguientes sectores; SI 3, SI 4, SI 7 (ya incorporado mediante una modificación puntual de NNSS aprobado inicialmente y en tramitación), SI 8, SI 9, SI 10, SI 11, SI 12 A, SI 12 B, SI 13.
5. El sector industrial SI-5 se encuentra en desarrollo, conforme al programa de ejecución aprobado.
6. El sector industrial SI-6, prácticamente desarrollado, se mantiene conforme al programa de ejecución aprobado.

Por tanto, lo que hemos planteado es un mantenimiento de la oferta de suelo urbanizable residencial, por existir suficiente oferta de SUNC residencial; mientras que hemos

incrementado la oferta de suelo urbanizable industrial por no existir casi (excepto el SI-5, precisamente en desarrollo por ser necesaria su incorporación).

Según nuestro criterio, la propuesta planteada cubre las necesidades actuales y futuras, y pensamos que la opción de no realización del PGM sería errónea frente a la propuesta planteada, que como ya hemos manifestado, debe ser publicado y difundida, con el fin de que todos los agentes intervinientes en el proceso de planificación puedan poner sobre la mesa aquellas cuestiones que estimen convenientes en beneficio del interés general y/o del beneficio particular, que como sabemos, puede ser compatible con el interés general.

La distribución de sectores en las NNSS queda detallada en la siguiente tabla:

SUB NNSS GESTIÓN					
A Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	DESARROLLADA	CON OD
SR-1 UA 1	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
SR-1 UA 2	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
SR-2	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
SR-3	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
SR-4	ZONA II	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
SI-3	ZONA IV	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI
SI-4	ZONA V	INDUSTRIAL	PÚBLICA	SI	SI
SI-5	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI
SI-6	ZONA V	INDUSTRIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI

El resultado para el suelo urbanizable en el PGM, es la configuración de los siguientes sectores (pueden verse su situación en los planos de ordenación OE 2 y OD1, así como en las fichas de gestión correspondientes dentro del Tomo IV Normas Urbanísticas), a los que se las ha computado estándares según art. 74.2 LSOTEX, y a las que le hemos aplicado unas edificabilidades bruta máxima de 0,7 m²/m²s (residencial) y 0,50 m²/m²s (industrial y terciario). A continuación, se enumeran las principales características de cada uno de ellos:

SUB PGM GESTIÓN						
SUB Nº	ZOU	USO GLOBAL	TITULARIDAD	DESARROLLADA	CON OD	SECTOR EN NNSS
SR-1 UA-PD 1	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI	SR-1 UA 1
SR-1 UA 2	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SR-1 UA 2
SR-1 UA 3	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SR-1/SR-2
SR-1 UA 4	ZOU U	RESIDENCIAL	PRIVADA	NO	SI	SR-2
SI-2	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-3	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-4	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-PD 5	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI	SI-5
SI-PD 6	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	En desarrollo	SI	SI-6
SI-7	ZOU I2	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	Modif. NNSS

SI-8	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-9	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-10	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	SI	SNU
SI-11	ZOU I3	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	NO	SNU
SI-12 A	ZOU I3	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	NO	SNU
SI-12 B	ZOU I3	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	NO	SNU
SI-13	ZOU I3	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	NO	SNU
SI-14	ZOU I1	INDUSTRIAL	PRIVADA	NO	NO	SNU

•RED BÁSICA DOTACIONAL.

En principio la mayor parte de las infraestructuras y dotaciones públicas calificadas como tales en la NNSS, afectas a su destino público y que sirven a la totalidad del núcleo, se incorporan a la ordenación como sistemas generales. Por tanto, esta red ya está conseguida, en su mayoría.

•ÁREAS DE REPARTO.

En el documento completo de PGM se definirán, teniendo en cuenta que se aplicarán edificabilidades brutas no superiores a 0,7 y 0,50 m²t/m²s, respectivamente, para los usos residenciales e industriales, así como, el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbana, conforme al artículo 74 LSOTEX, y 27 y 28 RPLANEX. Además, en la medida de lo posible, se optará por que cada unidad de actuación sea el área de reparto, con el fin de evitar, en la medida de lo posible, incrementar la complejidad de un proceso ya de por sí complejo.

•APROVECHAMIENTO MEDIO.

La LSOTEX, establece como aprovechamiento medio: "La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2: "*se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afecto a su destino*".

ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Según el artículo 35.1. de LSOTEX., se establecen coeficientes correctores de ponderación, atendiendo a criterios de usos tipológicamente diferenciados dentro de un área de reparto. Dentro de las áreas de reparto de uso global residencial, distinguiremos los usos entre viviendas de régimen libre, viviendas protegidas de régimen general y viviendas protegidas de régimen especial.

El cálculo de estos coeficientes, parte del análisis de la dinámica urbanística, en relación con lo dispuesto en la normativa sectorial y a los precios de mercado, estimando una ponderación entre los distintos usos minoritarios respecto del mayoritario o característico.

Así pues en las áreas de reparto de uso global residencial, se establece un coeficiente ponderado de 1 para las viviendas en régimen libre, por ser estas las mayoritarias, de 0,9 para las viviendas protegidas en régimen general y de 0,8 para las viviendas en régimen especial. La diferencia de estos coeficientes no es muy significativa, pues en municipios del tamaño del presente, de dinámica contenida, los precios de mercado de la vivienda libre son equiparables a los precios de la vivienda protegida.

En las áreas de reparto de uso global industrial y/o terciario, no es necesaria la ponderación al no contemplarse usos lucrativos distintos del referido.

Área de reparto nº	Uso Global residencial
Aprovechamiento	Coeficiente de Uso
Vivienda libre	1,00
Vivienda protegida régimen general	0,90
Vivienda protegida régimen especial	0,80
Área de reparto nº	Uso Global Industrial
Aprovechamiento	Coeficiente de Uso
Industrial - Terciario	1,00

3. ORDENACIÓN AFECTANTE A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

La ordenación que se propone en este Plan General no afecta por sí mismo a los municipios colindantes, toda vez que todas las áreas limítrofes con estos se clasifican como suelo no urbanizable de acuerdo con el carácter reglado establecido en la legislación urbanística de aplicación, por lo que se acredita la coherencia debida.

Únicamente, en la carretera de Oliva de la Frontera a Encinasola (EX 317), junto al polígono industrial actual, se ha delimitado el sector de suelo urbanizable con destino industrial denominado SI 4, que como puede ver en los planos de ordenación, limita con el término municipal de Jerez de los Caballeros.

4. ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES

Los artículos 69, 70 y 75 de la LSOTEX 15/2001 establecen la función y el contenido de los Planes Generales Municipales. En relación con dichos preceptos y los correspondientes a su desarrollo reglamentario (artículos del 40 al 51 del RPLANEX), en esta memoria se fundamentará la adecuación del PGM de Oliva de la Frontera a las previsiones y determinaciones en ellas contempladas.

Sobre la base del contenido de la parte informativa, se fundamenta y describe el modelo territorial a implantar, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada, así como justificando la organización de la gestión de su ejecución y haciendo especial referencia a los siguientes aspectos que serán desarrollados en los apartados específicos correspondientes:

a) Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural definida en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

b) Fundamentación de:

- Los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC).

c) Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación.

d) Informe de Sostenibilidad Económica, como anexo a la Memoria Justificativa, en la que se realice una evaluación socio-económica y, en su caso, análisis de las consecuencias de la ordenación prevista con respecto a aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal, así como una evaluación analítica financiera de conformidad con lo establecido en el artículo. 75.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por otro lado, la ordenación planteada se ajusta estrictamente al Término Municipal, al entender que no es indispensable afectar a terrenos de otros términos colindantes para lograr una coherencia con el desarrollo urbanístico municipal.

En cuanto al contenido del PGM, éste se ha desarrollado con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario (se puede comprobar que sus determinaciones responden casi estrictamente a las exigencias obligatorias señaladas en los preceptos mencionados anteriormente), adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que han sido objeto de ordenación. Con esta directriz, se ha pretendido que el régimen de aprovechamiento del suelo, independientemente de su clasificación, así como la compatibilidad de usos, permitan tanto las preexistencias no impactantes como la tolerancia de alternativas armonizadoras con el medio ambiente ya sea urbano o no.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX 15/2001, el PGM se ha fijado los siguientes propósitos:

a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- 1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo y la reforma, mejora y renovación de la urbanización, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes y previstos, preferentemente en el entorno del tejido poblacional existente, con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.

- 2) La funcionalidad, economía y eficiencia, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones. De hecho es éste extremo un condicionante claro en la contención a la hora de clasificar el suelo como urbano.
 - 3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador. Para ello, se han seguido los criterios descritos en esta memoria para la categorización del suelo no urbanizable a proteger.
-
- b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros. Tal extremo se fundamenta tanto en la fijación de las condiciones de ocupación y alturas en las tipologías edificatorias contempladas en las distintas zonas de ordenación como en el establecimiento de las edificabilidades previstas en relación con las dotaciones públicas existentes y proyectadas.
 - c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.
 - d) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo de población existente en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión. Por ello se incorporan a la red básica dotacional aquellas dotaciones existentes que sirvan a todo el núcleo de población y se prevé una ampliación acotada de las mismas.
 - e) Favorecer el mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.
 - f) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado. Tal criterio se ha seguido del mismo modo que el indicado en los puntos anteriores.
 - g) Primar la ocupación de baja y media densidad. Así en los nuevos desarrollos urbanos se definirán los parámetros que permitan lo anterior (tipologías unifamiliares aisladas, adosadas edificabilidades bajas, etc.).

5. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Las clases de suelo en la que se estructura la totalidad de la superficie del término municipal son las siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Una vez señaladas las clases de suelo a continuación se distinguen las distintas categorías, en cumplimiento de las condiciones regladas en los artículos 9 y 11 LSOTEX:

- SUELO URBANO.

Dentro del suelo urbano, se distinguen 2 categorías:

- **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC):** Son aquellos terrenos que están integrados o son integrables en el núcleo de población existente, según las condiciones regladas en la legislación urbanística. En principio, aquellos terrenos que están dentro del perímetro de suelo urbano señalado en los planos de ordenación y fuera de las áreas de SUNC, pertenecen a esta categoría. Sin embargo, si la urbanización o nivel de dotaciones existentes en alguno de los terrenos no llega a comprender todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, se considerarán incluidos en la categoría siguiente.
- **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):** En la serie de planos OE 2, quedan expresamente delimitados aquellos terrenos pertenecientes a esta categoría por su adscripción a unidades de actuación urbanizadora (provenientes de NN.SS) o por su delimitación en áreas de SUNC, en las que se ha propuesto la forma de gestión que más se adecua a la situación del área. No obstante, en el punto 10.2 se han descrito debidamente cada una de ellas, además de en el Título 7 de Planeamiento y sus planos informativos correspondientes.

Considerando que las unidades de actuación urbanizadoras y los ámbitos de SUNC previstas en el PGM de Oliva de la Frontera constituyen ámbitos de gestión urbanística que, en todo caso, requieren que se tengan en cuenta los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001 LSOTEX y en los artículos 3, 4, 33 y 34 del Decreto 7/2007 RPLANEX, conviene señalar que el equipo redactor del plan a la hora de diferenciar entre el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, ha tenido siempre presente la situación real de los terrenos, su conexión al núcleo urbano existente y la vinculación legal que obliga a configurar el suelo como urbano, eso sí, siempre que los terrenos cuenten con las características propias de ese tipo de suelo. En este sentido, queremos recordar que el perímetro del suelo urbano es, casi, el mismo que en las NNSS, excepto la incorporación de los sectores de suelo urbanizable ya desarrollados al SUC, y los terrenos delimitados en las unidades de actuación discontinuas (junto al santuario) UA (D) 4, UA (D) 5, UA (D) 8, UA (D) 10, los terrenos delimitados en la UA 16, UA 19, OPO 5, OPO 8, OPO 9, así como la redelimitación por el norte del perímetro de las UA 12 y UA 13.

La delimitación de las Unidades de Actuación que se efectúa, tiene en cuenta el principio de equidistribución de beneficios y cargas que constituye el principio nuclear del derecho urbanístico, tratando de manera igualitaria a todos los propietarios que se encuentren en situaciones similares, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 LSOTEX. Así, cada Unidad de Actuación es un Área de Reparto, para facilitar la gestión, y las diferencias de aprovechamiento entre éstas no es superior/inferior al 15 %, tal y como dice el artículo 37 RPLANEX. De esta forma, el PGM delimitará

una serie de áreas de reparto en SUNC, que coincidirán a su vez con el ámbito de las Unidades de Actuación, las mismas se corresponden con aquellos terrenos urbanos que no se consideran solar y que no pueden alcanzar tal condición con una mera actuación aislada, o incluso aunque pudieran alcanzarla por considerarse parcelas de borde, se encuentran en un ámbito que exige cesiones para dotaciones públicas. Las cuatro unidades de actuación discontinuas han sido delimitadas sobre la base de cuatro unidades de actuación ya existentes en NNSS, y que por petición del ayuntamiento y al tener que adaptarse a las exigencias legales en cuanto a los estándares urbanísticos conforme al artículo 74 LSOTEX, se han ubicado fuera de las mismas las cesiones dotacionales obligatorias en cuanto a dotacional zona verde y equipamiento.

A la hora de delimitar las Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado se ha valorado su proximidad al núcleo urbano existente y su clasificación actual.

- **SUELO URBANIZABLE.**

De acuerdo con el art. 10 LSOTEX 15/2001 y teniendo en cuenta el suelo urbanizable dispuesto en las actuales NN.SS., hemos mantenido el suelo residencial, y hemos dispuesto nuevas zonas de suelo industrial, en concreto, los sectores industriales SI 2, SI 3, SI 4, SI 7 (incorporado mediante una modificación puntual de NNSS que, aprobada inicialmente, se encuentra en tramitación), SI 9, SI 10, SI 11, SI 12 A y SI 12 B (sectores delimitados para dar soporte a actividades industriales ya existentes) y SI 13, éste último sector delimitado por la proximidad al suelo urbano así como a la EX 317.

Por tanto, se mantiene el suelo residencial delimitado en NNSS y se incrementa el suelo industrial, por preexistencias o para ampliaciones futuras del polígono industrial existente y de la zona industrial al norte, junto a la EX 112.

- **SUELO NO URBANIZABLE.**

Dentro de la clasificación del suelo (ver plano OE 1) y atendiendo al origen que determina cada clasificación y categoría, hemos distinguido entre las siguientes, en función de si emanan o no del ayuntamiento, es decir, en el último caso vienen a cumplir con determinada legislación sectorial o con instrumentos de ordenación territorial, que son de obligado cumplimiento para el planeamiento general:

- **SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN SUPRAPLAN:** Aquellas clasificaciones sobreimpuestas, o bien por:
 - **Instrumento de ordenación territorial:** no hay en el ámbito ningún plan territorial aprobado, ni proyecto de interés regional, por tanto, no hay ninguna clasificación originada desde los instrumentos de ordenación del territorio de que dispone la legislación urbanística extremeña.
 - **Afecciones sectoriales:** Atendiendo a toda la información aportada por la DGUOT y la recabada por el Equipo Redactor y en función de la legislación sectorial protectora de determinados ámbitos o bienes, hemos delimitado las siguientes clasificaciones, todas ellas de Suelo No Urbanizable Protegido, que en todo caso no son delimitadas por el Equipo redactor del PGM, limitándonos a trasponer las determinaciones impuestas desde las citadas instancias. Así, las clasificaciones son las siguientes:
 - **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N):** Departamentos medioambientales de la Junta de Extremadura.
 - **RED NATURA 2000, ZEPA ZEC “DEHESAS DE JEREZ”:** Coincide con la delimitación impuesta por la documentación aportada por el organismo

ambiental, dividida a su vez por el plan de gestión en Zona de Interés Prioritario (ZI) y Zona de Alto Interés (ZAI 2).

- **RED NATURA 2000 ZEC SAC “RÍO ARDILA BAJO”:** Coincide con la delimitación impuesta por la documentación aportada por el organismo ambiental, dividida a su vez por el plan de gestión en Zona de Alto Interés (ZAI) y Zona de Interés (ZI).
- **DIRECTIVA HABITATS 92/43 CEE:** Coincide con la delimitación impuesta por la documentación aportada por el organismo ambiental, en concreto, las dehesas perennifolias de *Quercus sp.*, existentes en el municipio.

Según lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, se requiere INFORME DE AFECCIÓN para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000. En el citado artículo, que será de obligado cumplimiento para las citadas áreas, se indica que:

1. *En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.*
2. *La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.*
3. *En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:*
 - a. *Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionamiento especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.*
 - b. *Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.*

En todo caso, la apertura de caminos y pistas se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en la ZEPA.

Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido Natural deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán evaluarse en base a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en base a la Ley 5/2010, de 25 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se tendrá en cuenta la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).

- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A):** Confederación Hidrográfica correspondiente, del Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino.
 - **ZONA DE POLICÍA DE CAUCES:** Incluyen los dominios públicos y franjas de afección de los ríos y arroyos de acuerdo con la legislación de aguas.
- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C):** Departamento de la Junta de Extremadura con competencias en dicha materia.
 - **YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C YA):** Delimitan los elementos pertenecientes a la Carta Arqueológica de Extremadura, y a sus zonas de protección, conforme a la legislación sectorial de aplicación.
- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E):**
 - **MONTES PÚBLICOS:** Delimitan los elementos pertenecientes al inventario de montes públicos, conforme a la legislación sectorial de aplicación, Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (legislación estatal) y Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura (legislación autonómica).
- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I):** Servicio de Carreteras de la Junta de Extremadura, Servicio de Red Viaria de la Diputación Provincial de Badajoz y la Dirección General de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura.

Atendiendo a las franjas de dominio público, afección, servidumbre y policía, según sus respectivas legislaciones sectoriales, hemos dividido las distintas carreteras en función del titular de las mismas, aunque tienen la misma clasificación y categoría, pero lo hemos hecho con el objeto de que la Administración pueda proteger mejor sus bienes.

Dentro de la zona de influencia de las carreteras existentes en el término municipal, se clasifican con una protección específica la propia explanación de las vías y los terrenos colindantes con las carreteras autonómicas y las carreteras de la Diputación de Badajoz, en las que se definen dos franjas de terreno medidos desde la arista exterior de la explanación a una distancia que varía en función de la titularidad y el rango de la carretera, tal y como dicta la normativa sectorial que le es de aplicación.

- **CARRETERAS AUTONÓMICAS (SNUP-I 1):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 7/95, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.
 - **CARRETERAS PROVINCIALES (SNUP-I 2):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 7/95, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.
 - **VÍAS PECUARIAS (SNUP-I 3):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 3/95, de 23 de marzo de 2000, de Vías Pecuarias (legislación estatal) y Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura (legislación autonómica). En el término municipal se encuentran varias vías de comunicación con características de vía pecuaria, dispuestas tal como se describen en el plano de ordenación OE 1.
- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO PLANEADA:** Atendiendo a los estudios realizados por el Equipo redactor volcados en la Memoria y Planos de Información, así como a los requerimientos del Ayuntamiento, se ha delimitado el suelo urbano y urbanizable, un tipo de suelo no urbanizable protegido y el suelo no urbanizable común:
- **SUELO URBANO (SU):** ya descrito con anterioridad.
 - **SUELO URBANIZABLE (SUB):** ya descrito con anterioridad.
 - **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC):** lo hemos delimitado, como aquel suelo no merecedor de ninguna protección, además de no apto para el proceso urbanizador, bien por no ser necesario por la lógica de la demanda inmobiliaria bien por tener condiciones que imposibilitan su clasificación como urbanizable, al menos a corto-medio plazo, en los suelos contiguos a los delimitados como urbano y urbanizables. ya descrito con anterioridad.
 - **SNUP INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SNUP-DOT):** Hace referencia a la EDAR construida para Oliva de la Frontera, así como a algún otro tipo de infraestructuras de este tipo.

Los distintos tipos de suelo no urbanizable quedan definidos por áreas uniformes o discontinuas en el plano OE 1 a escala 1:20.000.

Los suelos recogidos en cada uno de los diferentes tipos se consideran suelos protegidos, se les ha establecido el régimen adecuado y sus condiciones en los artículos correspondientes de la normativa urbanística del documento de PGM.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas, para el caso concreto de que se trate.

6. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Atendiendo al pliego de prescripciones técnicas que rigen el contrato para la redacción del presente PGM, se aborda la distinción de la ordenación estructural y la detallada (art. 40 RPLANEX) de la siguiente manera:

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Las determinaciones correspondientes a uno y otro nivel de ordenación están incorporadas en los planos así nominados (planos de ordenación estructural OE y planos de ordenación detallada OD) de acuerdo con el art. 51 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)* aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero. Así, los elementos descritos en las leyendas de cada plano son representados gráficamente, entendiéndolos como determinaciones de ordenación (ya sea estructural o detallada).

En el presente PGM, y conforme al PPT, se han elaborado planos de ordenación estructural y detallada.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Cada nivel de ordenación, estará desarrollado en un título específico de su texto articulado (Títulos 3 y 4). En el Título 2 se establecerán las instrucciones para su distinción, interpretación y prelación. En sus respectivos artículos, se encontrarán las fichas resumen de las Zonas de Ordenación Urbanística (tanto determinaciones de ordenación estructural como detallada), las fichas resumen de las Unidades de Actuación Urbanizadora (tanto determinaciones de ordenación estructural como detallada), y las fichas resumen de los sectores (con determinaciones de ordenación estructural, y ambas en el caso de que los sectores estén ordenados detalladamente).

En los documentos antes descritos se distinguen (distinguirán) por tanto las siguientes interpretaciones:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se justifican los criterios básicos de la ordenación estructural definido en el artículo 25 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)* aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero, concretados en las siguientes determinaciones, todas ellas desarrolladas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

1. La fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, parten de los estudios de demanda de transformación previsible y de las proyecciones demográficas contempladas objetivamente en esta memoria, previendo la expansión urbana a medio plazo. En este sentido, la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas ha sido, o será, delimitada sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio. Dichos criterios de sostenibilidad, han sido determinados en esencia sobre los estándares dotacionales contemplados en el apartado 8 del artículo 25 RPLANEX, como se desarrollará en esta memoria más adelante. En cuanto a las infraestructuras se han contemplado las exigencias medioambientales en materia de sostenibilidad, en concreto, lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

2. La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas, se ha regido por las condiciones regladas en los artículos de los 3 a 7 del RPLANEX.
3. El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación urbanizadora en el suelo urbano no consolidado (que estaban en las NNSS), o en su defecto, las áreas no delimitadas en UA en NNSS que han sido incorporadas desde el SNU, que se ha efectuado con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.
4. El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda al suelo urbano no consolidado adscrito a las unidades de actuación continuas.
5. El tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
6. No se prevén grandes establecimientos ni actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia, en el núcleo urbano. Por lo que no es motivo de ordenación expresa, más allá de las condiciones establecidas en las calles de nuevo trazado. En cuanto a los aparcamientos, además de los existentes, el propio proyecto de actividad, caso de consistir en una gran superficie comercial (a partir de 3.000 m²), deberá contemplar la reserva de 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
7. No se han detectado, ni se prevén expresamente, establecimientos, instalaciones o actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas. No obstante, la ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de aquellos atenderá a la regularización que de dichas posibles actividades contempla la legislación sectorial que les sea de aplicación.
8. La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:
 - a. Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras. En los Municipios con población superior a los 3.000 habitantes de derecho (nuestro caso) este tipo de reserva está sujeto a mínimo, y se comprueba que existe una proporción más que suficiente para garantizar la existencia y funcionalidad de estas dotaciones de uso y dominio público.
 - b. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento. Se desarrollarán en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación relativos a los bienes de dominio público.
 - c. Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la

estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Estos SSGG se identifican en el plano de ordenación estructural correspondiente a la red básica dotacional (plano OE 1 y OE 2) y se desarrolla en el capítulo 3 del Título 3 de las normas urbanísticas del PGM.

- d. Atendiendo a las previsiones de planeamiento no se hace necesario el señalamiento expreso de terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
 - e. Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente. Tal extremo se recoge en los planos de ordenación, a través de la adscripción al dominio público, incluido los sistemas generales y la preservación de las alineaciones existentes que configuran su trazado.
9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU). Ello ha sido ya fundamentado en la presenta memoria y en los planos de ordenación, y será desarrollado en las normas urbanísticas.
10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto. Fundamentado en la Memoria Justificativa del PGM, y desarrollado en las normas urbanísticas y los planos de ordenación.
11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) y el suelo urbanizable (SUB), sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

ORDENACIÓN DETALLADA

En este apartado se justificarán los criterios básicos de la ordenación detallada definida en el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX) aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero, concretados en las siguientes determinaciones, todas ellas que se desarrollarán en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

Dicha ordenación detallada se establece para el suelo urbano consolidado (SUC). En el caso del suelo urbano no consolidado (SUNC) adscrito a unidades de actuación urbanizadora, y dado el carácter potestativo concedido por el art. 70 LSOTEX a los municipios de menos de 10.000 habitantes (caso de Oliva de la Frontera), se ha ordenado detalladamente en función del criterio establecido por el Ayuntamiento, estableciendo en las correspondientes fichas, las reservas dotacionales mínimas legales según el artículo 27 RPLANEX que tendrán su reflejo en los planos de ordenación detallada.

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable (SUB), cuentan con ordenación detallada los que ya estaban en NNSS así como parte de los incorporados con destino industrial, al ser necesaria su inmediata incorporación a la oferta de este tipo de suelo. No cuentan con ordenación detallada o bien los que no son necesarios para una incorporación inmediata al proceso urbanizador o aquellos que cuentan con actividades preexistentes y que, por tanto, deben ser ordenados por un plan parcial. Se tendrán en cuenta la reserva prevista en el artículo 28 RPLANEX, que serán definidas en las correspondientes fichas de los sectores, pero que no tendrán, en principio, su reflejo en los planos de ordenación detallada o si, en función de lo mencionado anteriormente, es decir, si han sido o no ordenados detalladamente.

Así la fundamentación de la ordenación detallada se desarrolla a continuación:

1. Se establecerán las condiciones de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprende, para la totalidad del suelo urbano (SU) y urbanizable (SUB), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector y unidad de actuación, quedando precisados en las fichas correspondientes, y exigiendo al planeamiento de desarrollo el señalamiento de los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en la ordenación estructural, en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.
2. Se definirán, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
3. Se fijarán las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 RPLANEX y artículo 74 LSOTEX. Tal cuestión la observaremos en el apartado siguiente.

7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

En este apartado de la memoria se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecido en el Artículo 74 de la LSOTEX, desarrollado en los artículos 27 y 28 del RPLANEX, añadiendo los criterios establecidos en la legislación básica estatal de suelo.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Una vez que sea delimitado la totalidad del suelo urbano en Zonas de Ordenación Urbanística se procederá a calcular las superficies de suelo y de edificación en función de su uso global, de modo que se manifieste el cumplimiento del apartado primero del referido Artículo 74:

En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En sentido análogo se justifica lo definido en el primer apartado del Artículo 27 RPLANEX:

La edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m²/m²s), aplicado a todo el núcleo urbano o a la totalidad de cada una de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.

A continuación, se adjuntan unas tablas en las que queda recogido lo anterior, siendo los datos de aprovechamiento en m² techo:

ZOU C:

ZOU C						
MANZANA Nº	SUPERFICIE DE MANZANA	EQ	PLANTAS	Edif. Neta	APROVECHAMIENTO	
I.1	6.843	914	3	2,1	14.371	
I.2	4.299	219	3	2,1	9.029	
I.3	9.597		2	1,6	15.356	
I.4	2.732		3	2,1	5.737	
I.5	19.476	967	2	1,6	31.161	
I.6	12.596		3	2,1	26.452	
I.7	1.128		2	1,6	1.804	
I.8	8.945		2	1,6	14.313	
I.9	2.902		2	1,6	4.643	
I.10	1.486	986	3	2,4	3.567	
I.11	3.868	1.265	3	2,1	8.123	
I.12	2.055		2	1,6	3.288	
I.13	8.701		2	1,6	13.922	
I.14	4.391		2	1,6	7.026	
I.15	1.727		2	1,6	2.763	
I.16	6.808		2	1,6	10.893	
I.17	4.168		2	1,6	6.669	
I.18	5.979		2	1,6	9.566	

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE LA FRONTERA

I.19	1.514		2	1,6	2.423
I.20	6.887		3	2,1	14.464
I.21	6.506		2	1,6	10.409
I.22	11.338	555	2	1,6	18.141
I.23	5.169	1.018	3	2,4	12.407
I.24	1.080		2	1,6	1.728
I.25	2.561	636	2	1,6	4.098
I.26	6.424		2	1,6	10.278
I.27	1.696		2	1,6	2.713
I.28	6.342		2	1,6	10.146
I.29	3.836		2	1,6	6.137
I.30	3.052		2	1,6	4.883
I.31	3.051		2	1,6	4.882
I.32	6.001		2	1,6	9.602
I.33	4.490		2	1,6	7.183
I.34	3.518		2	1,6	5.628
I.35	6.829		2	1,6	10.926
I.36	9.350		2	1,6	14.961
I.37	6.137		2	1,6	9.819
I.38	5.115		2	1,6	8.184
I.39	9.016		2	1,6	14.425
I.40	7.159		2	1,6	11.455
TOTAL					383.574

ZOU U:

ZOU U					
MANZANA Nº	SUPERFICIE DE MANZANA	EQ	PLANTAS	Edif. Neta	APROVECHAMIENTO
II.1	30059		2	1,4	42.083
II.2	5195		2	1,4	7.273
II.3	3614		2	1,4	5.060
II.4	10780		2	1,4	15.091
II.5	21105		2	1,4	29.547
II.6	28760		2	1,4	40.264
II.7	1332		3	2,1	2.797
II.8	1675		3	2,1	3.517
II.9	718		3	2,1	1.509
II.10	6555		3	2,1	13.766
II.11	6087		3	2,1	12.783
II.12	2490		3	2,1	5.228
II.13	7989		2	1,4	11.185
II.14	2982		3	2,1	6.263
II.15	3350		3	2,1	7.035
II.16	1991		3	2,1	4.182
II.17	2788		3	2,1	5.854
II.18	3162		3	2,1	6.641
II.19	1023		3	2,1	2.149
II.20	1087		3	2,1	2.282

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE LA FRONTERA

II.21	9071		2	1,4	12.699
II.22	7366		2	1,4	10.313
II.23	15101		2	1,4	21.141
II.24	8551		2	1,4	11.971
II.25	8315		2	1,4	11.640
II.26	11966		2	1,4	16.753
II.27	12680		2	1,4	17.752
II.28	3121		2	1,4	4.369
II.29	620		2	1,4	869
II.30	948		2	1,4	1.327
II.31	3273		2	1,4	4.582
II.32	5126		2	1,4	7.177
II.33	4708		2	1,4	6.591
II.34	4794		2	1,4	6.712
II.35	4514		2	1,4	6.320
II.36	4613		2	1,4	6.458
II.37	3670		2	1,4	5.138
II.38	3996		2	1,4	5.595
II.39	1340		2	1,4	1.876
II.40	5944		2	1,4	8.322
II.41	5338		2	1,4	7.473
II.42	5062		3	2,1	10.629
II.43	3495		3	2,1	7.340
II.44	9755		2	1,4	13.657
II.45	7170		2	1,4	10.039
II.46	7059		2	1,4	9.883
II.47	949		2	1,4	1.329
II.48	2783		2	1,4	3.897
II.49	6530		2	1,4	9.142
II.50	6267		2	1,4	8.773
II.51	5525		2	1,4	7.736
II.52	3105		2	1,4	4.347
II.53	4081		2	1,4	5.713
II.54	4692		2	1,4	6.569
II.55	4424		2	1,4	6.194
II.56	1819		2	1,4	2.547
II.57	2430		3	2,1	5.103
II.58	3449		3	2,1	7.242
II.59	9517		2	1,4	13.324
II.60	8804		3	2,1	18.488
II.61	2577		3	2,1	5.411
II.62	1645		3	2,1	3.455
II.63	1939		3	2,1	4.073
II.64	2221		3	2,1	4.664
II.65	2325		3	2,1	4.882
TOTAL					574.019

ZOU P:

ZOU P					
MANZANA Nº	SUPERFICIE DE MANZANA	EQ	PLANTAS	Edif. Neta	APROVECHAMIENTO
III.1	704		3	2,1	1.479
III.2	813		3	2,1	1.708
III.3	705		3	2,1	1.481
III.4	800		3	2,1	1.679
III.5	1.343		3	2,1	2.819
III.6	561		3	2,1	1.178
III.7	605	938	3	2,1	1.270
III.8	445		3	2,1	934
III.9	300		3	2,1	629
III.10	291		3	2,1	610
III.11	294		3	2,1	617
III.12	710		3	2,1	1.490
TOTAL					15.895

ZOU TI:

ZOU TI					
MANZANA Nº	SUPERFICIE DE MANZANA	EQ	PLANTAS	Edif. Neta	APROVECHAMIENTO
IV.1	9.122		3	1,4	12.771
IV.2	691		3	1,4	968
IV.3	3.532		3	1,4	4.944
IV.4	7.515		3	1,4	10.521
IV.5	14.705		3	1,4	20.587
IV.6	5.659		3	1,4	7.923
IV.7	6.373		3	1,4	8.923
IV.8	16.471		3	1,4	23.060
IV.9	7.393		3	1,4	10.350
IV.10	6.913		3	1,4	9.678
IV.11	2.417		3	1,4	3.383
TOTAL					113.107

UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES EN SUNC:

La suma del aprovechamiento máximo determinado para cada unidad de actuación de SUNC residencial arroja una cantidad total de 158.392 m2T.

A continuación, se expone una tabla resumen con los aprovechamientos máximos permitidos para la totalidad de las UA en SUNC:

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SUELO URBANO:

A continuación, se expone una tabla resumen con los aprovechamientos máximos permitidos para cada una de las ZOU residenciales y para el SUNC delimitado en UA, arrojando un aprovechamiento total residencial para la totalidad del suelo urbano:

RESUMEN	
ZOU N°	Aprovechamiento
ZOU C	383.574
ZOU U	574.019
ZOU P	15.895
ZOU TI	113.107
SUNC (ua)	158.382
TOTAL	1.244.977

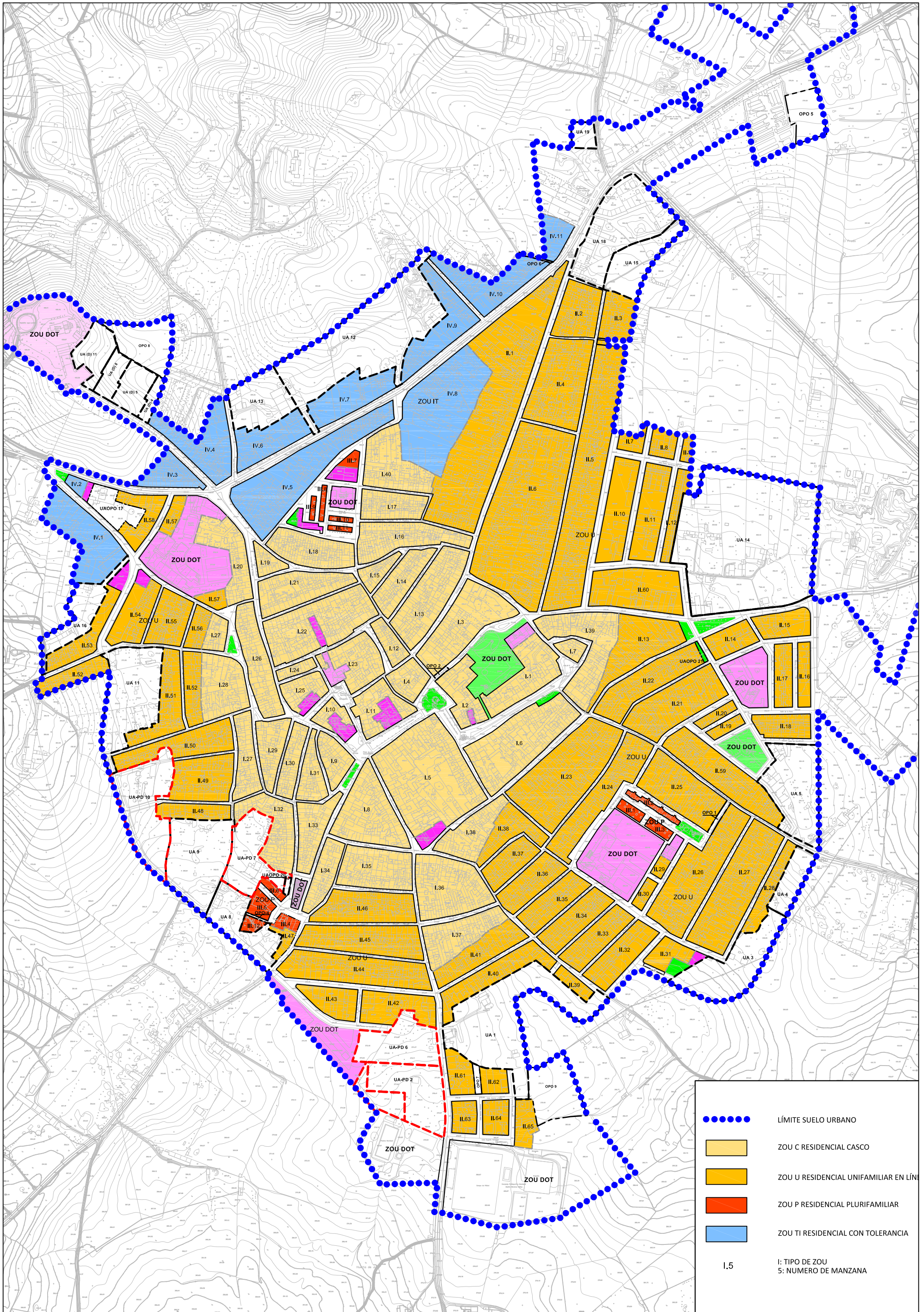
Teniendo en cuenta la extensión del suelo urbano que se detalla a continuación, obtenemos la edificabilidad bruta para la totalidad del suelo urbano como el cociente entre el aprovechamiento total del suelo urbano y la superficie total de aquel, siendo el resultado el que se detalla:





Suelo Urbano **1.322.181**

Edificabilidad bruta 0,942

Como podemos ver, por debajo del límite legal de 1 m² Techo / 1 m² Suelo.

A continuación, se adjunta una imagen del plano con la distribución de manzanas por ZOU, que ha servido para la definición de las tablas anteriores:



	LÍMITE SUELO URBANO
	ZOU C RESIDENCIAL CASCO
	ZOU U RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA
	ZOU P RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
	ZOU TI RESIDENCIAL CON TOLERANCIA
I, 5	I: TIPO DE ZOU 5: NUMERO DE MANZANA

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO

A este escalón poblacional le corresponde una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m², para el suelo urbano no consolidado de uso global residencial.

ESTÁNDARES DOTACIONALES EN SUELO URBANO

Los suelos delimitados como SUNC en el plano de ordenación OE 2, mediante Unidad de Actuación Urbanizadora (UA) cumplen con los estándares necesarios para cada UA según el art. 74.2 de LSOTEX. Esto se puede comprobar en las fichas de cada UA en el Tomo IV Normas Urbanísticas.

Las Unidades de Actuación Urbanizadoras que están en desarrollo (UA-PD) se registrarán por las condiciones del programa de ejecución, que serán sintetizados en un certificado de Secretaría General del Ayuntamiento. No obstante, en las fichas de cada UA-PD ubicadas en el Tomo IV Normas Urbanísticas, se recogen los datos de los citados programas de ejecución. En el caso de que exista contradicción entre los datos recogidos en las fichas y los del programa, serán válidos éstos últimos.

A continuación, se detallan como se han calculado y delimitado en el documento de PGM, las dotaciones públicas y el régimen de viviendas de protección:

Las zonas verdes son el resultado de aplicar una reserva de 15 m²s por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificables (m²t) de uso global residencial, mientras que para el resto de equipamientos públicos se establece una reserva de 20m²s por cada 100 m²t, hasta alcanzar el estándar dotacional público, excluido viario, de 35 m²s por cada 100 m²t.

En cada UA se prevén reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m²t edificables de cualquier uso.

Se destinan a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial (VPE) y general (VPG) en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbano (SU). Este cumplimiento se extiende incluso al SUNC delimitado en UA que no experimenta incremento de edificabilidad.

En el plano de ordenación detallada OD 1 se puede ver la distribución de las dotaciones locales para cada UA. Se han delimitado teniendo en cuenta los criterios establecidos en las NNSS que se han mantenido en la medida de lo posible.

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE

Los artículos 74.2 LSOTEX y 28.a RPLANEX, establecen los correspondientes estándares de calidad en términos de límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

A este escalón poblacional le corresponde una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m², en sectores de uso global residencial.

ESTÁNDARES DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE

Para el suelo urbanizable residencial, en cuanto a los estándares dotacionales de zonas verdes y equipamientos, en el artículo 28.b RPLANEX se señalan las siguientes reglas:

La reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable (m²t) en sectores de uso global residencial. De ellos deberá destinarse a zonas verdes un mínimo de 15 m²s por cada 100 m²t de superficie que nunca será menor del 10% de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos.

Se destinará a equipamientos públicos un mínimo de 20 metros por cada 100 de techo potencialmente edificables, con independencia de lo establecido en el número 4 del artículo 80 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura. Con el objeto de racionalizar la dimensión de los ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, en concreto las de uso educativo, se procurará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación menores para facilitar su programación y ejecución por fases.

Para el suelo urbanizable industrial, en cuanto a los estándares dotacionales de zonas verdes y equipamientos, en el artículo 28.c RPLANEX se señalan las siguientes reglas:

La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

En cuanto a la reserva de aparcamientos, en la letra d del referido artículo 28 RPLANEX se establece:

La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

d.1. Plazas de carácter privado, en la siguiente proporción:

d.1.1 En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie.

d.1.2 En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

d.1.3 Estas dotaciones podrán localizarse aneja o no al viario, siempre adicional a la reserva mínima del apartado 2º del presente artículo.

d.2. Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Respecto de la reserva de aprovechamiento para vivienda protegida, en el apartado 2º del artículo 28 RPLANEX se establece:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbanizable (SUB).

Dicha proporción se eleva al 30% en el presente PGM teniendo en cuenta la reserva establecida en la modificación de LSOTEX, manteniendo la proporción de régimen especial y general indicada en el RPLANEX, de modo que para el sector de suelo urbanizable residencial se indican los respectivos valores en la tabla de la página anterior.

Así, la proporción de aprovechamiento en Régimen Libre (L) cifrada en el 70%, la de vivienda protegida en régimen general (VPG), del 15%, y la de régimen especial (VPE) del 15%.

8. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES.

Atendiendo a las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, la gestión de ejecución a prever en ellas es la relativa al régimen de las actuaciones urbanizadoras. Así, las normas urbanísticas incluyen las bases orientativas que permitan, en su caso, iniciar, directamente y sin necesidad de consulta previa al Municipio, el procedimiento simplificado para la tramitación del Programa de Ejecución (de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística).

Así mismo, se establecerán los siguientes criterios sobre la programación de dicha ejecución, con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, y se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

1. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.
2. Orden básico de prioridades: se está a lo indicado en el plano OE 2. A continuación, se adjunta una imagen de lo indicado en el mismo:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

GRUPO 0 ZONAS EN DESARROLLO; UA-PD 2/ UA-PD 6/ UA-PD 7/ UA-PD 10.

GRUPO 1 SIN ORDEN DE PRIORIDAD (pueden empezar en cualquier momento); UA 1/ UA 3/ UA 4/ UA 5/ UA 8/ UA 9/ UA 11/ UA 12/ UA 13/ UA 14/ UA 15/ UA 16/ UA OPO 17/ UA 18/ UA 19 UA-OPO 20/ OPO 1/ OPO 2/ OPO 3/ OPO 4/ OPO 5/ OPO 6/ OPO 7/ OPO 8/ OPO 9/ OPO 10.

SUELO URBANIZABLE (SUB)

GRUPO 0 ZONAS EN DESARROLLO; SI 5-PD 1/ SI-PD 6/ SR 1-UA-PD 1

GRUPO 1 SIN ORDEN DE PRIORIDAD (pueden empezar en cualquier momento); SR1-UA 2/ SR1-UA 3/ SR1-UA 4/ SI 2/ SI 3/ SI 4/ SI 7/ SI 8/ SI 9/ SI 10/ SI 11/ SI 12 A/ SI 12 B/ SI 13/ SI 14.

SISTEMAS GENERALES

En los casos en que el suelo destinado a sistema general no adscrito, no esté afecto a su destino de uso y dominio público, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa en los términos contemplados en los artículos 142 y 143 LSOTEX.

Las obras correspondientes a la totalidad de los sistemas generales (adscritos o no) se realizarán en régimen de obras públicas ordinarias, de acuerdo con el artículo 141 LSOTEX.

OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

En aquellos terrenos pertenecientes al suelo urbano y urbanizable que no formen parte de unidades de actuación urbanizadora y en los que su urbanización o nivel de dotaciones existentes no comprenda todos los servicios básicos o no tengan la proporción adecuada, su ejecución podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por medio de:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

El Municipio podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior solo serán posibles en el suelo urbano que no esté contenido en una unidad de actuación urbanizadora.

En las correspondientes parcelas y solares se llevarán a cabo las obras de edificación precisas para materializar el aprovechamiento previsto en el planeamiento, tal y como prevé la legislación urbanística.

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado el proyecto de urbanización, si fuere necesario, para la conexión de la edificación a las redes generales de infraestructuras existentes en el municipio.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes condiciones y garantías:
 - Se comprometerá por escrito a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que

deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

- Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

9. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO-ARTÍSTICO

El presente PGM contiene una serie de determinaciones en relación al mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico del Municipio.

Se han mantenido las zonas de ordenanza delimitadas en las NN.SS., por no ser necesaria una delimitación zonal específica para el mantenimiento del patrimonio.

Se elabora el Catálogo de Bienes Protegidos sobre las directrices emanadas tanto de la legislación de patrimonio histórico y cultural como de la urbanística. Paralelamente, se prevé independientemente de la clase de suelo y de la protección expresa o no sobre cada finca, la utilización de unas condiciones tipológicas y morfológicas edificatorias y un régimen de uso compatibles con el medio rural en el que se sitúa el Municipio, en correspondencia con el modelo de desarrollo a preservar, que incorpora una adecuada armonización con las calidades medioambientales de asentamiento y de relación con el territorio.

Los criterios seguidos para incluir los bienes en el catálogo, han sido por un lado el hecho de que ya estuvieran catalogados por el Departamento con competencias en esta materia, además del estudio pormenorizado de los inmuebles de Oliva de la Frontera, tanto desde el punto de vista arquitectónico, histórico, etc. Finalmente, se han propuesto en el presente PGM las que emanan de los catálogos existentes del departamento autonómico con competencias en la materia.

El Catálogo de Bienes Protegidos conforma el Tomo VI del PGM, encarpetao separado al resto de documentos.

10. TRÁFICO Y MOVILIDAD

En el municipio existe el núcleo urbano de Oliva de la Frontera.

El núcleo urbano de Oliva de la Frontera, se encuentra situado en una zona llana y alomada, presentando una estructura compacta. El acceso principal es la EX-112 y la EX-317, comunicando la primera con Jerez de los Caballeros, Villanueva del Fresno, y la BA-102 que, a su vez, enlaza con el municipio de Valencia del Monbuey. En cuanto a la EX-317, esta une Oliva de la Frontera con el municipio de otra provincia, Encinasola (Huelva), desde la EX-112.

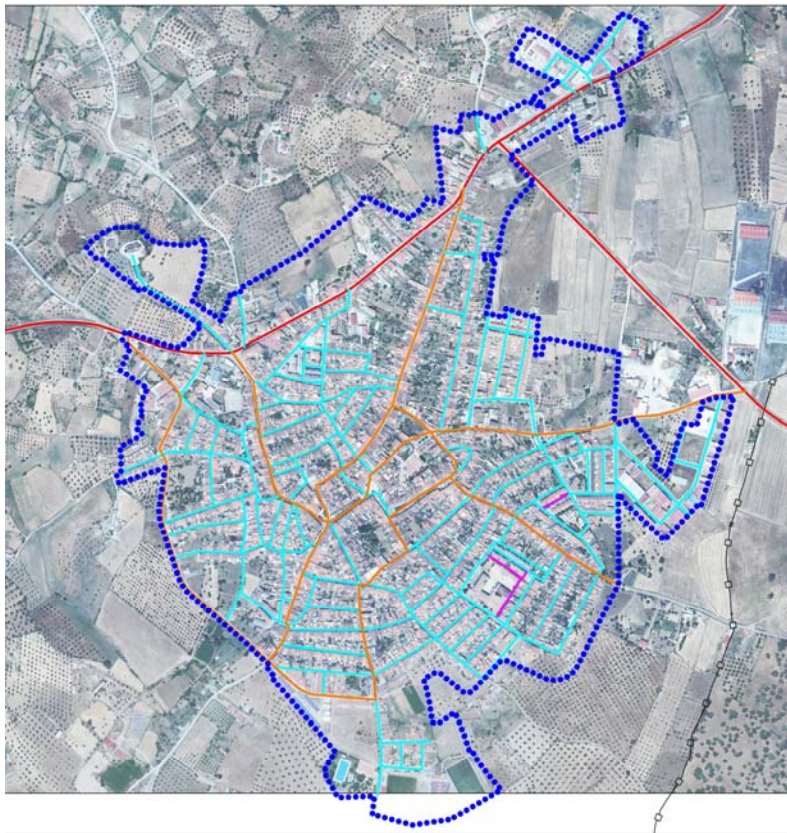


Imagen. Núcleo urbano de Oliva de la Frontera. Elaboración propia. (Fuente: Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio)


Los diferentes tipos de vías existentes, según su uso y caracteres principales, tras la realización del análisis del tráfico y movilidad del municipio, son los siguientes:

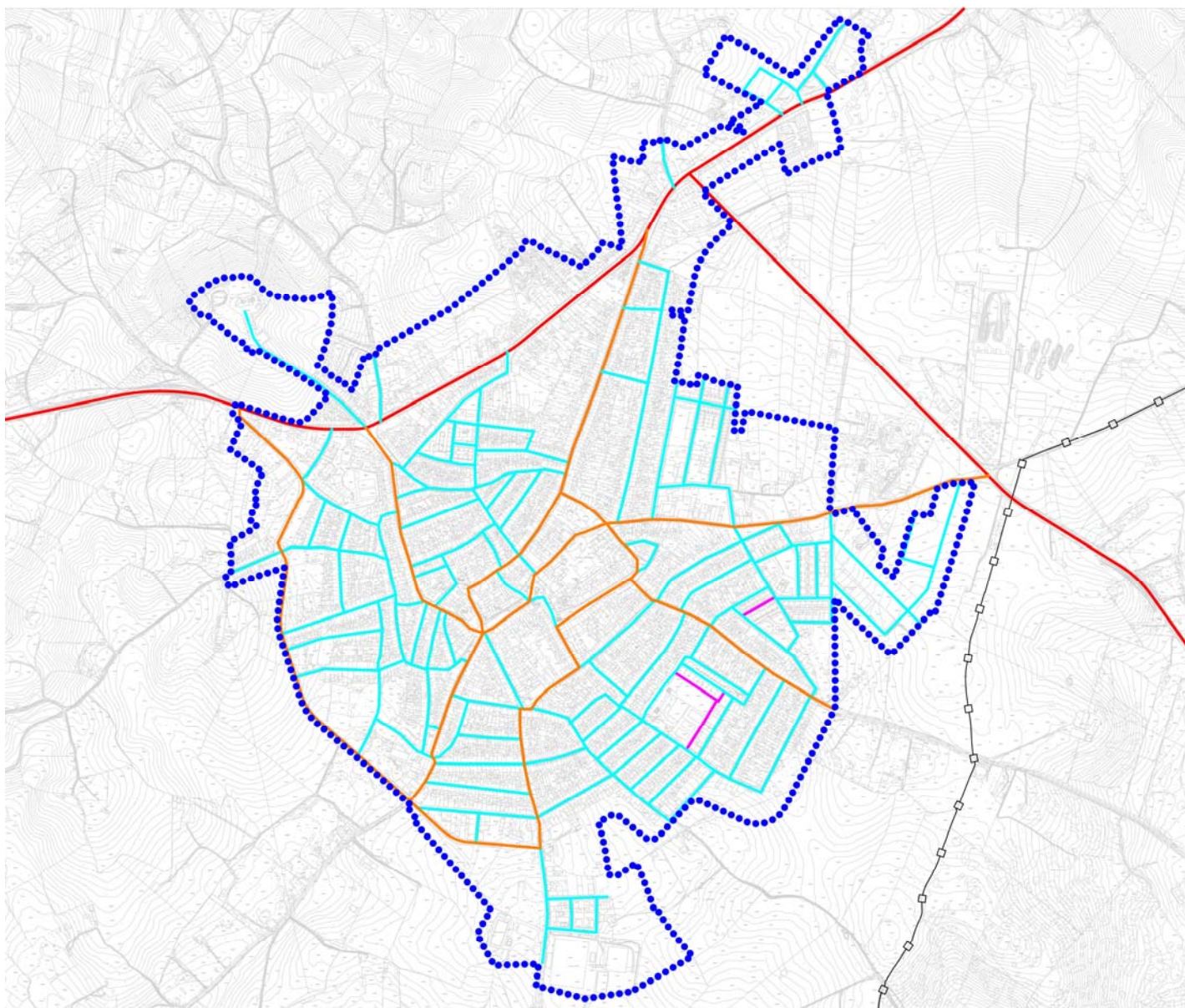
- Viario rodado de tránsito supramunicipal.
- Viario rodado articulación urbana.
- Viario rodado restringido.
- Viario peatonal.

- El **viario rodado de tránsito supramunicipal** corresponde con alguna carretera que atraviesa los núcleos, y que es la arteria principal dentro del núcleo urbano, articulando la comunicación con otros municipios desde el interior del núcleo urbano que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes, precisan de espacios separados para vehículos y peatones. De ella derivan los demás viarios.
- El **viario rodado de articulación urbana** compone el entramado de calles establecidas en el desarrollo urbano del municipio gestionando el acceso rodado. Es aquel en que se establecen espacios separados para vehículos ligeros y peatones.
- El **viario restringido urbano** (estancial) es aquel en que no se establecen espacios separados para vehículos ligeros y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia, situados generalmente en el interior del núcleo tradicional. En ocasiones terminan en fondo de saco para el acceso de vehículos debido a las dimensiones de los viales, utilizados por los vehículos ligeros residentes para el acceso a garajes y/o operaciones de carga-descarga.
- El **viario peatonal** corresponde con las vías con prohibición de acceso para vehículos automóviles, o que son impracticables por su pendiente, en los cuales se proponen escaleras y rampas peatonales para dar accesibilidad a ciertas zonas del ensanche urbano.
- Constituyen los **aparcamientos públicos** aquellos espacios anexos al viario, que permiten el estacionamiento temporal de vehículos.

En cuanto al análisis de la movilidad de las personas con discapacidad, o movilidad reducida, cabe manifestar que, como hemos puesto de manifiesto con anterioridad, existen problemas puntuales en el casco consolidado, como consecuencia de una “ciudad heredada” que creció sin tener en cuenta estos condicionantes, tal y como sucede en el caso, por ejemplo, del tráfico pesado. En las ampliaciones de suelo urbano planteadas se han tenido en cuenta dichos condicionantes en el diseño. Cabe destacar, que la orografía no es un impedimento para cumplir con dichos preceptos, en casi todas las zonas.

En el plano que se adjunta en la siguiente página se puede apreciar los siguientes viarios:

-  VIARIO RODADO DE TRÁNSITO SUPRAMUNICIPAL
-  VIARIO RODADO DE ARTICULACIÓN URBANA
-  VIARIO RODADO RESTRINGIDO
-  VIARIO PEATONAL



11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica (ISE) forma parte de la Memoria Justificativa. A continuación, se expone el índice, para posteriormente desarrollar cada uno de los puntos del mismo.

ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	42
2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO.....	44
3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE	46
4. RESUMEN.....	46

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1.1. Objetivo.

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX, determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural, realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio y determinar la secuencia lógica de desarrollo de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

1.2. Criterios para la elaboración del documento.

Los conjuntos de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en dos grupos:

1. Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano (UA-nº/UAOPO-nº).
2. Actuaciones de urbanización por obras públicas ordinarias en suelo urbano (OPO-nº).
3. Actuaciones para las que el Plan delimita sectores en suelo urbanizable (SR/SI-nº).

Dichas actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siglas que aparecen entre paréntesis (ver planos de ordenación OE 2 y OD 1).

1.3. Criterios y previsiones de programación

Se establece los siguientes criterios sobre la programación de dicha ejecución, con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

1. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.
2. Orden básico de prioridades: se está a lo indicado en el plano OE 2. A continuación, se adjunta una imagen de lo indicado en el mismo:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

GRUPO 0 ZONAS EN DESARROLLO: UA-PD 2/ UA-PD 6/ UA-PD 7/ UA-PD 10.

GRUPO 1 SIN ORDEN DE PRIORIDAD (pueden empezar en cualquier momento): UA 1/ UA 3/ UA 4/ UA 5/ UA 8/ UA 9/ UA 11/ UA 12/ UA 13/ UA 14/ UA 15/ UA 16/ UAOPO 17/ UA 18/ UA 19 UA-OPO 20/ OPO 1/ OPO 2/ OPO 3/ OPO 4/ OPO 5/ OPO 6/ OPO 7/ OPO 8/ OPO 9/ OPO 10.

SUELO URBANIZABLE (SUB)

GRUPO 0 ZONAS EN DESARROLLO: SI 5-PD 1/ SI-PD 6/ SR 1-UA-PD 1

GRUPO 1 SIN ORDEN DE PRIORIDAD (pueden empezar en cualquier momento): SR1-UA 2/ SR1-UA 3/ SR1-UA 4/ SI 2/ SI 3/ SI 4/ SI 7/ SI 8/ SI 9/ SI 10/ SI 11/ SI 12 A/ SI 12 B/ SI 13/ SI 14.

1.4. Criterios de evaluación económica.

1.4.1 Terminología.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar, se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación y sus correspondientes abreviaturas:

- **Imputación de costes de obtención de suelo:**
 - o Privada: **PR**
 - o Pública: **PU**
- **Sistema de obtención:**
 - o Expropiación: **EX**
 - o Cesión vinculada a ámbito de UA (reparcelación): **C-UA. RP**
 - o Cesión vinculada a ámbito de AOPO: **C-AOPO**
 - o Cesión directa: **CD**

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-, y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

- **Imputación de costes de urbanización:**
 - o Privada: **PR**
 - o Pública: **PU**
- **Sistema de financiación:**
 - o Reparcelación **RP**
 - o Contribuciones especiales **CE**

1.4.2 Módulos empleados en la valoración.

Mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales aproximados que la ejecución del Plan comporta, con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

- **Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización:**

En estos costes están incluidos, entre los propios de urbanización y ejecución, los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

- **Viales:**

- Incluidos la totalidad de los servicios, es decir, infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, distribución eléctrica y alumbrado público, así como el encintado de aceras y la pavimentación: 27 €/m² de viario.

- **Espacios libres:**

- Jardines y áreas ajardinadas: 5 €/m² de espacio libre.

1.4.3 Asignación de costes.

A no ser que se diga en las correspondientes fichas, la imputación de costes de urbanización que se indican como Pública (PU), se entenderán adjudicadas al ayuntamiento. El ayuntamiento podrá convenir con otras administraciones para la obtención de fondos, en cualquiera de los programas que éstas tengan, siempre con respeto a la legislación vigente.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (UA/UAOPO) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los “exteriores” necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada, pero de iniciativa pública (UA/UAOPO/OPO) los gastos serán asumidos, inicialmente, por el Ayuntamiento, o mediante asignación de otra Administración, tal y como hemos comentado con anterioridad, pero serán repercutidos a los propietarios privados, de la manera legal existente, como las contribuciones especiales (CE). Estarán incluidos y serán por cuenta del propietario privado, aunque inicialmente sean asumidos por el Ayuntamiento, los “costes exteriores” necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO

Las siguientes tablas recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUNC establecidos en el PGM. Aquellos ámbitos que se encuentran en desarrollo, nos remitimos al programa de ejecución de cara al establecimiento de los costes detallados:

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA):**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVA DE LA FRONTERA

UA									
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO ZONAL(€/m2)	VALOR UNITARIO VIAL(€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	VALORACIÓN TOTAL no ejecutada	IMPUTACIÓN DE COSTES
UA 1	19.661	6.029		27	2064	5	173.100	173.100	PR
UA 2-PD									PR
UA 3	10.200	3.445		27	1071	5	98.363	98.363	PR
UA 4	4.833	1.279		27	507	5	37.058	37.058	PR
UA 5	14.287	3.611		27	1500	5	104.995	104.995	PR
UA 6-PD									PR
UA 7-PD									PR
UA 8	9.067	2.352		27	952	5	68.268	68.268	PR
UA 9	11.671	2.547		27	1225	5	74.907	37.453	PR
UA 10-PD									PR
UA 11	16.268	3.848		27	1708	5	112.449	101.204	PR
UA 12	25.610	5.879		27	2689	5	172.182	86.091	PR
UA 13	7.018	1.150		27	737	5	34.736	34.736	PR
UA 14	41.233	11.168		27	4329	5	323.171	323.171	PR
UA 15	6.135	1.326		27	644	5	39.011	39.011	PR
UA 16	5.453	1.694		27	573	5	48.595	48.595	PR
UAOPO 17	3.316	941		27	348	5	27.157	27.157	PR
UA 18	13.490	2.982		27	1416	5	87.604	87.604	PR
UA 19	1.494	0		27	105	5	525	525	PR
UAOPO 20	238	0		27	25	5	125	125	PR

• **ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS:**

OPO (DOT ZONA VERDE Y VIARIO)								
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO VIAL(€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES	
OPO 1		416	416	27	0	5	11.221	PU
OPO 2		176	176	27	0	5	4.750	PU
OPO 3		777	0	27	777	5	3.885	PU
OPO 4		128	128	27	0	5	3.455	PU
OPO 6		166	166	27	0	5	4.474	PU
OPO 7		465	465	27	0	5	12.555	PU
OPO 8		6.125	6.125	27	0	5	165.375	PU
OPO 10		160	160	27	0	5	4.320	PU

OPO (DOT EQUIPAMIENTO)							
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO VIAL(€/m2)	SUP. EQUIPAMIENTO	VALOR UNITARIO ZONAL (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
OPO 5	3.344			3.344	3,5335	11.816	PU
OPO 9	6.664	647		6.016	4,5335	27.274	PU

3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE

La siguiente tabla recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUB establecidos en el PGM. En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (SI/SR) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los “exteriores” necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

- **SECTORES DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL Y INDUSTRIAL (SR/SI):**

SI/SR									
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO ZONAL(€/m2)	VALOR UNITARIO VIAL(€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	VALORACIÓN TOTAL no ejecutada	IMPUTACIÓN DE COSTES
SR 1 UA 1 PD									PR
SR 1 UA 2	13.938	4.759		27	1.463	5	135.804	135.804	PR
SR 1 UA 3	1.809	306		27	190	5	9.208	9.208	PR
SR 1 UA 4	40.435	11.370		27	4.246	5	328.211	328.211	PR
SI 2	4.860	1.207		27	486	5	35.015	35.015	PR
SI 3	5.215	1.780		27	521	5	50.668	50.668	PR
SI 4	27.599	6.232		27	2.760	5	182.060	182.060	PR
SI 5 PD									PR
SI 6 PD									PR
SI 7	18.313	1.209		27	1.831	5	41.801	41.801	PR
SI 8	15.178	4.441		27	1.518	5	127.484	127.484	PR
SI 9	21.128	4.360		27	2.113	5	128.286	128.286	PR
SI 10	48.792	7.475		27	4.879	5	226.228	226.228	PR
SI 11	66.799	sin OD	3		6.680	5	200.398	200.398	PR
SI 12 A	50.994	sin OD	3		5.099	5	152.981	152.981	PR
SI 12 B	23.256	sin OD	3		2.326	5	69.768	69.768	PR
SI 13	77.342	sin OD	3		7.734	5	232.025	232.025	PR
SI 14	12.042	sin OD	3		1.204	5	36.127	36.127	PR

4. RESUMEN

3.1. Conclusiones.

A continuación, resumimos en una tabla todas las inversiones **en suelo urbano**:

CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
OPO (pública)	249.125	PÚBLICA
UA	1.257.584	PRIVADA
UAOPO	27.282	PRIVADA

A continuación, resumimos en una tabla todas las inversiones **en suelo urbanizable**:

CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
SR	473.222	PRIVADA
SI	1.482.841	PRIVADA

De la tendencia previsible del citado capítulo de gastos (puede verse en el certificado municipal correspondiente), podemos deducir que el Ayuntamiento podría acometer el desarrollo de las OPO.

Del análisis económico de cada tipo de suelo (residencial e industrial), y de cada ámbito de gestión definido, podemos comprobar la viabilidad económica del PGM planteado, puesto que las cargas no son excesivas frente a los beneficios generados, ya que los viarios planteados son lo necesario para el funcionamiento del ámbito, pero no cargan de manera excesiva los costes de urbanización, y podemos decir, que el planeamiento previsto será abordable, ya que genera unas plusvalías suficientes, como para que tanto la iniciativa privada como la pública acometan y desarrollen el plan, sólo desde un punto de vista económico. No obstante, los propietarios de cada ámbito de gestión, pueden reordenar detalladamente cada ámbito mediante un Plan Especial de Reforma Interior, en concreto de Reforma Interior de Mejora, para completar y desarrollar dichos suelos, si estiman que en el momento de su desarrollo sea más adecuado para atender la demanda, mediante una oferta en consonancia con aquella.

Desde el punto de vista financiero, y teniendo en cuenta la actual situación de recesión, y de estrangulamiento del crédito, provoca un parón en la dinámica de desarrollo de la población.

Por tanto, el plan es viable económicamente y lo será financieramente, una vez se reajuste la situación actual, siempre teniendo presente que la tendencia demográfica del municipio es de descenso.

3.2. Mantenimiento de la urbanización.

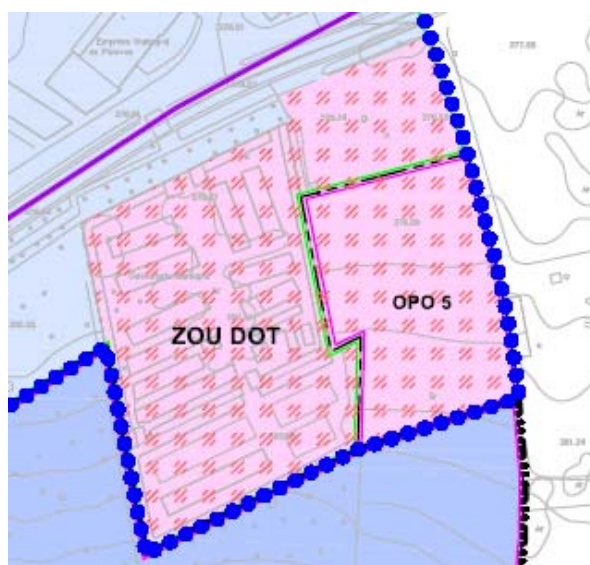
Teniendo en cuenta que el modelo de desarrollo para el suelo urbano está contenido en los límites que ya marcaba la NN. SS actual, y que como hemos podido describir en la Memoria Justificativa, los suelos que se urbanicen en el futuro son un porcentaje muy pequeño con respecto al total del suelo urbano total, podemos manifestar que con los medios con los que cuenta el Ayuntamiento, podrá realizar sin problemas el mantenimiento de ellos, sin un incremento de coste desproporcionado.

12. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 161/2002, DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA

El presente PGM contiene una serie de determinaciones en relación al cumplimiento del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Se adjunta, a continuación y encuadrado con la presente Memoria, el “ESTUDIO PREVIO PARA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE OLIVA DE LA FRONTERA”, redactado, a solicitud del Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, por la Diputación de Badajoz a través del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura del Área de Fomento, siendo el técnico redactor del estudio D.º. M. Luisa MÁRQUEZ VELÁZQUEZ, arquitecto del Servicio.

En dicho Estudio queda debidamente justificado todo lo relacionado con el cementerio actual, su estado y capacidad, y la justificación del cumplimiento del Decreto mediante la reserva de suelo para la ampliación, por ser conveniente la misma. El PGM ha delimitado el ámbito como la Obra Pública Ordinaria 5



13. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Estudio Ambiental Estratégico (EAE) se ubica al final del presente Tomo V como Anejo 1, en un documento encarpetaado de manera separada a la Memoria Justificativa, a la que pertenece.

14. ANEJO DE CERTIFICADOS MUNICIPALES

Para justificar adecuadamente ciertos aspectos concernientes con el ayuntamiento en relación con el PGM, se adjuntan los siguientes certificados al expediente de PGM:

1. Gestión urbanística del SUNC y SUB de las NNSS.
2. Consumo de agua por años y para la totalidad del municipio.
3. Capítulo VI de Gastos del presupuesto municipal de los cinco últimos años.