

Edición (00) _____

Control de cambios – revisión del Documento:

<i>Edición</i>	<i>Comentarios</i>	<i>Fecha</i>
00	Edición inicial	julio de 2025



NOTAS PRELIMINARES

Abreviaturas

PGM	Plan General Municipal de Olivenza
LOTUS	Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura
RP-LOTUS	Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura
T. M.	Término Municipal
DOE	Diario Oficial de Extremadura
BOP	Boletín Oficial de la Provincia (Badajoz)

CONTENIDO

— MEMORIA INFORMATIVA

— MEMORIA JUSTIFICATIVA

— PLANOS DE INFORMACIÓN

— PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE - CONTENIDO

ÍNDICE - CONTENIDO	5
MEMORIA INFORMATIVA	7
1 ANTECEDENTES.....	8
1.1 Antecedentes Urbanísticos.....	8
1.2 Localización general del ámbito.....	8
2 ENTIDAD PROMOTORA.....	9
3 IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA.....	10
4 NORMATIVA.....	11
5 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	12
5.1 Emplazamiento.....	12
5.2 Estado actual.....	12
5.3 Estructura de la propiedad.....	14
5.4 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.....	14
6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	15
MEMORIA JUSTIFICATIVA	20
1 OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	21
1.1 Objeto.....	21
1.2 Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle.....	21
2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA	22
3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	24
3.1 RP-LOTUS.....	24
3.2 PGM.....	31
4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	32
4.1 Adecuación al contenido del PGM.....	32
4.2 Comparativa Estado Actual – Propuesta.....	39
5 CONCLUSIÓN	42
PLANOS	43
1 PLANOS DE INFORMACIÓN	44
2 PLANOS DE ORDENACIÓN	44

ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1.	ACCESO DESDE LA EX-107	13
IMAGEN 2.	ÁREA CENTRAL DEL VIARIO.....	13
IMAGEN 3.	SUELO CON USO TERCIARIO.....	13
IMAGEN 4.	EMPLAZAMIENTO EN PGM-PLANO OE2.....	16
IMAGEN 5.	EMPLAZAMIENTO EN PGM – PLANO OE5.....	17
IMAGEN 6.	EMPLAZAMIENTO EN PGM – PLANO OE1A	18
IMAGEN 7.	EMPLAZAMIENTO EN PGM – PLANOS OE3/4.....	19
IMAGEN 8.	ESTADOS ACTUAL - PROPUESTO	41

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1.	Usos PGM	35
----------	----------------	----

MEMORIA INFORMATIVA

__ MEMORIA INFORMATIVA

__ MEMORIA JUSTIFICATIVA

__ PLANOS DE INFORMACIÓN

__ PLANOS DE ORDENACIÓN

1 ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes Urbanísticos

Olivenza dispone de Plan General Municipal (PGM) aprobado definitivamente el 20/07/2005. Se publica en el DOE nº 105 del 10 de septiembre de 2005, la Resolución de 20 de julio de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Olivenza.

Por otra parte, este PGM ha sido modificado puntualmente en varias ocasiones, identificándose la Modificación Puntual nº 7 como de partida para el entorno del ámbito donde se central este Estudio de Detalle.

Esta Modificación Puntual se aprueba definitivamente con fecha 28/04/2010 y se da publicidad en el BOP nº 131, del 13/07/2010.

1.2 Localización general del ámbito

El ámbito en el que recae este Estudio de Detalle se emplaza en el núcleo urbano de Olivenza, en su cierre – límite norte lindante con la margen derecha de la carretera EX-107, en un área Suelo Urbano Consolidado (Terciario), con alto grado de desarrollo.

2 ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora de este Estudio de Detalle se identifica con la mercantil:

- DIVERSSO MOBILI, S.L.
- Domicilio en CTRA. BADAJOZ - VVA. DEL FRESNO, KM. 23,4.
- 06100 OLIVENZA
- CIF B06320980
- Dirección a efectos de notificaciones
 - AV. JOAQUIN SANCHEZ VALVERDE, 74
 - 06006 BADAJOZ
- REPRESENTANTE LEGAL
 -
 -
 -

Se considera la legitimación atendiendo entre otros, al artículo 68 del RP-LOTUS:

- Artículo 68. Normas comunes de los procedimientos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

“1. La iniciativa para la formulación de los instrumentos de ordenación será pública o privada según la regulación de la Ley.”

En este caso la iniciativa tiene carácter privado.

3 IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

Como elemento base motivador de la iniciativa promotora de este Estudio de Detalle, se identifica el reajuste de alineaciones marcadas en la ordenación detallada del PGM (Modificación Puntual nº 7), en área de Uso Terciario, para ajustarla a la realidad física existente y materializable. En añadidura se redistribuyen los Espacios Libres lindantes (E1 - Zonas Verdes, Jardines y Parques) y se reordena el tráfico – circulación en el viario lindante y de servicio al ámbito, ya conexionado con la red viaria general (travesía de la carretera EX-107).

Como se justifica en el conjunto del Estudio, se incide en la ordenación detallada establecida en el PGM, permaneciendo inalterables las determinaciones estructurales consideradas con arreglo a la normativa vigente y propio plano O1A.1 del PGM y contenido de la Modificación Puntual nº 7 del mismo.

Como elementos que quedan al margen del alcance de este Estudio de Detalle, permaneciendo los parámetros inalterables con arreglo a la situación actual:

- No hay modificaciones en la edificabilidad actual, permaneciendo inalterable.
- No hay merma en los Espacios Libres o dotacionales; en todo caso un aumento de superficie con arreglo a la situación actual, como se grafía en los planos adjuntos (I-3 para la situación actual y el plano O-1 para la situación propuesta). Por tanto hay una mejora en este aspecto.
- No se incide ni en el número de plantas, ni en la ocupación, ni resto de parámetros urbanísticos: ocupación, volumen, retranqueos, etc.
- No se introducen usos prohibidos ni incompatibles.
- No hay aperturas de nuevos viarios públicos, sino una reordenación del viario existente.

4 NORMATIVA

Se considera de especial interés y aplicación la relacionada en la lista siguiente en materia de urbanismo, como materia principalmente involucrada y sin carácter limitativo ni excluyente:

- Planeamiento Municipal: Plan General Municipal (PGM) de Olivenza, con aprobación definitiva desde el 20/07/2005.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), publicada en el DOE nº 250 del 27 de diciembre de 2018, que deroga la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura.
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RP-LOTUS).
- Decreto - Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.
- Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.
- Ley 4/2023 que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (Disposición Final Cuarta).
- Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, de simplificación en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda y otras medidas urgentes en materia de energía y función pública.
- A nivel estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

5.1 Emplazamiento

El emplazamiento del ámbito se ubica en el límite norte del núcleo urbano de Olivenza, junto a la margen derecha de la travesía de la carretera EX-107, en un área de Uso Terciario prácticamente consolidada.

Como linderos se identifican:

- Al norte: finca rústica conformada por la parcela 7005 – polígono 31 (Ref. 06095A031070050000AL), destinada a usos primarios (agrícola, erial-pastos). Se incluye en “Áreas próximas a zonas de expansión urbanística”, clasificada como Suelo No Urbanizable Común.
- Al oeste: camino “Huerta de la Cuerna” de uso público, identificado por la parcela 9007 – polígono 31 (Ref. 06095A031090070000AQ) y otra finca del propio camino sin identificación directa en el portal de la oficina virtual de catastro.
- Al este: el corredor de la carretera EX-107, donde inicia la travesía a su paso por Olivenza. No se identifica ninguna parcela directa en el portal de la oficina virtual de catastro para este corredor. El ámbito tiene acceso directo a esta travesía.
- Al sur: área de uso terciario en explotación (hotelero, comercial), conformado por la parcela con Ref. catastral 5944101PC6854S0001YE.

Por tanto, y en resumen, el ámbito está confirmado por dos vías públicas en los linderos oeste – este (camino “Huerta de la Cuerna” – travesía de la EX-107), finca rústica al norte y la propia área de Uso Terciario al sur.

Se pueden considerar las siguientes coordenadas UTM (H29, ETRS89) para localización del ámbito, en combinación con los planos de información adjuntos a este Estudio de Detalle:

- Área de Uso Terciario: X=665.847, Y=4.284.345.
- Zona con viario de uso público: X=665.857, Y=4.284.308.

5.2 Estado actual

El estado actual del ámbito en el que recae el alcance de este Estudio de Detalle se caracteriza por:

- Suelo Urbano Consolidado lindante a la margen derecha de la carretera EX-107, en el inicio de la travesía con dirección procedente de Badajoz. La urbanización existente está abierta sin limitación detectable para el uso público.
- Suelo urbanizado por desarrollo de suelo con Uso Terciario.
- Se dispone de acceso directo a la propia travesía de la carretera EX-107.

Se adjuntan imágenes capturadas del ámbito:



Imagen 1. Acceso desde la EX-107



Imagen 2. Área central del viario



Imagen 3. Suelo con uso terciario

5.3 Estructura de la propiedad

El ámbito que se incluye en este Estudio de Detalle se identifican dos parcelas catastrales con las siguientes referencias:

- polígono 31 – parcela 74 (Ref. 06095A031000740001SE) → Terciario.
- polígono 31 – parcela 7027 (Ref. 06095A031070270001SE) → Terciario, Red Viaria – Comunicaciones y Espacios Libres.

Los límites catastrales de estas fincas no se corresponden con los límites físicos existentes.

5.4 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

Los usos identificados en el ámbito, se corresponden con carácter general: Terciario, Espacios Libres. y servicios Infraestructurales y de Transporte (viario).

Lindante, como infraestructura vertebradora actúa la carretera EX-107 desde la que se accede.

En cuanto a la vegetación existente, se corresponde con la plantación dispersa de arbolado en los límites perimetrales del viario.

6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Se tiene en consideración el PGM de Olivenza y su Modificación Puntual nº 7 de referencia para el ámbito, aprobada en el año 2010, consistente en la “Modificación de la Ordenación Detallada del Área de Uso Terciario para la ampliación de Hotel”.

El resultado de esta Modificación ya se incluye en el visor <https://www.ideex.es/IDEEXVisor/> y en añadidura se incluye en los propios planos adjuntos a este Estudio de Detalle.

Se realiza un encuadre general en las Normas Urbanísticas y Planos del PGM con objeto de encuadrar el alcance de este Documento. En el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa se expone el cumplimiento de las determinaciones del PGM.

- **Normas Urbanísticas**

En el artículo 25 se determina la función, clases y documentación de los Estudio de Detalle.

En el ámbito del Estudio se identifican usos ya recogidos en el artículo 54, y sobre los que se resaltan:

- Terciario. Artículo 72.
- Espacios Libres. Artículo 96.
- Servicios Infraestructurales y de Transporte. Artículo 93.

- **Planos**

Se aporta encuadre del ámbito en el conjunto de planos del PGM considerados con especial incidencia para el alcance del Estudio de Detalle.

Encuadre en plano OE2 – Clasificación del suelo

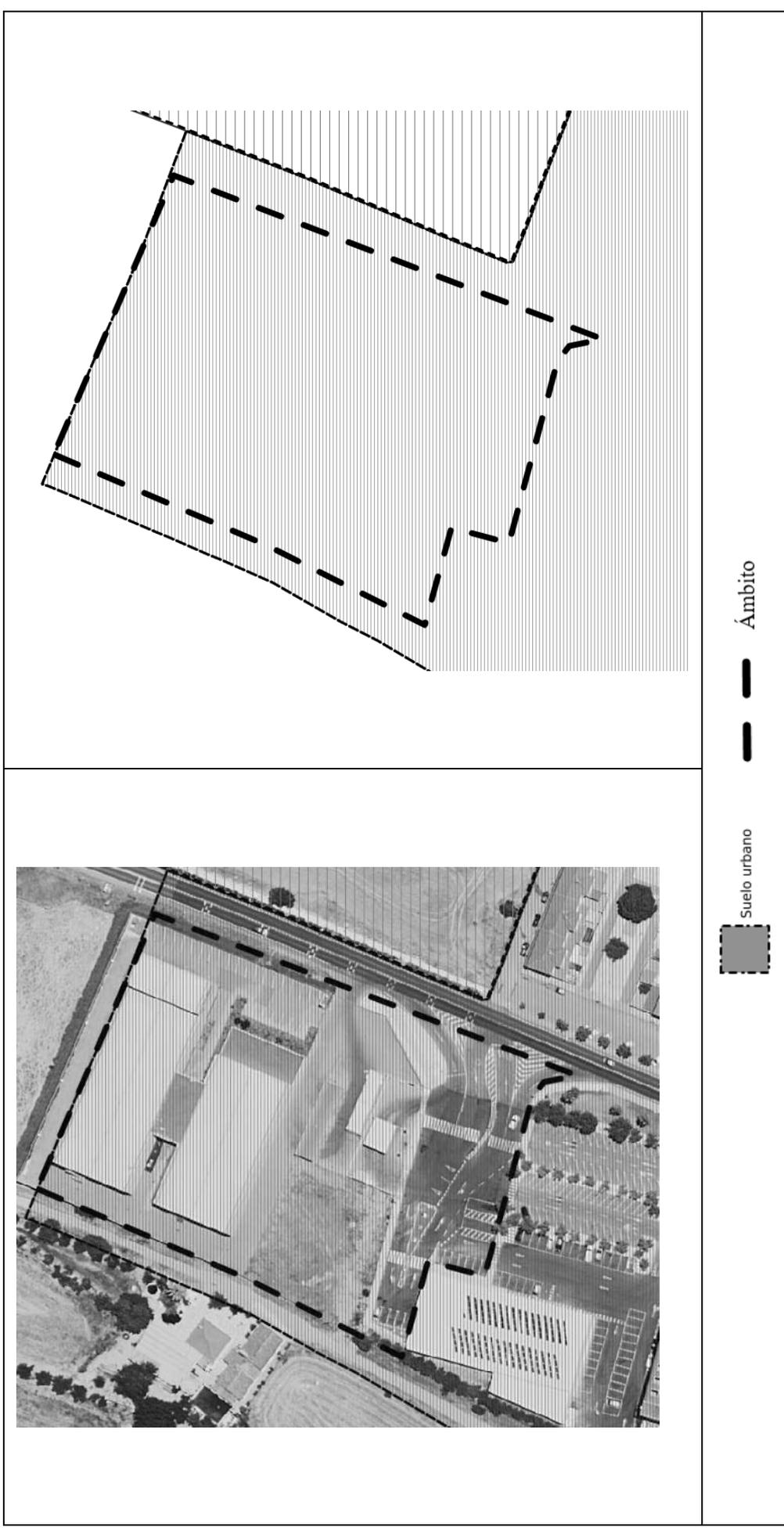


Imagen 4. Emplazamiento en PGM-plano OE2

Encuadre en plano OE5 – Usos del suelo

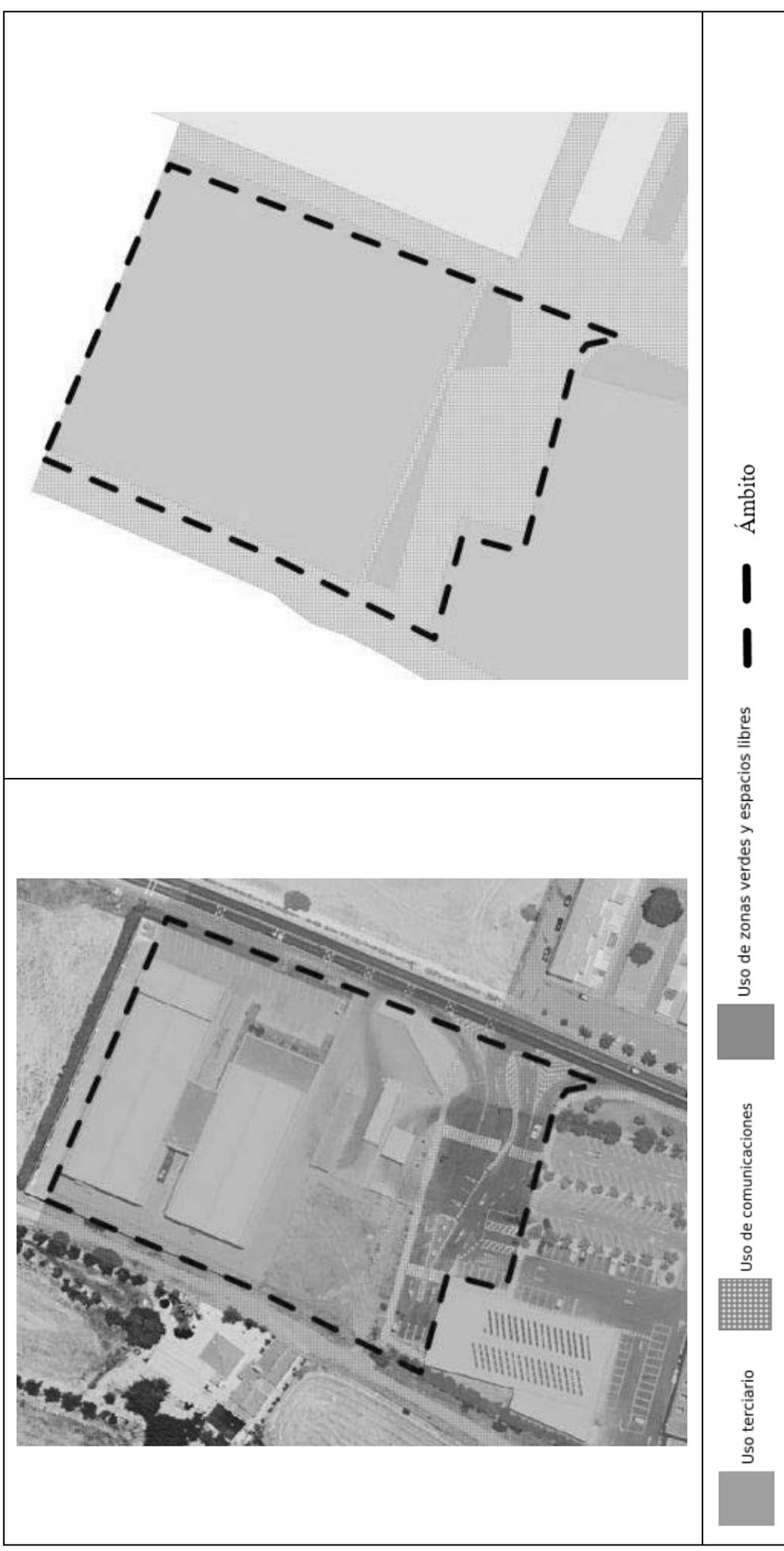
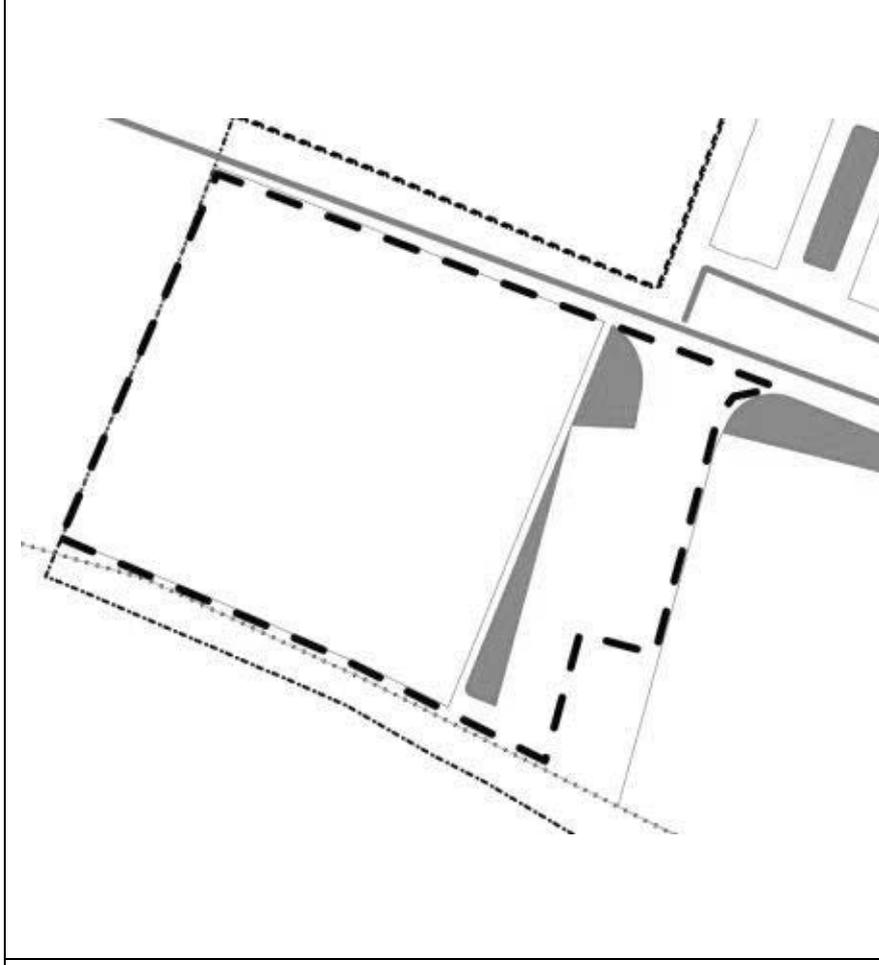
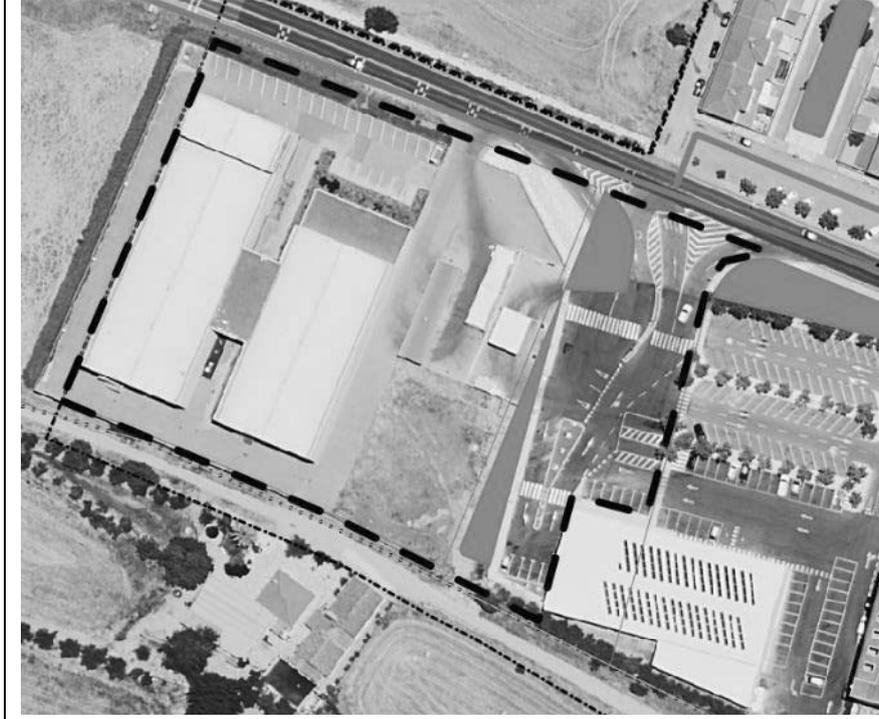


Imagen 5. Emplazamiento en PGM – plano OE5

Encuadre en plano OE1A – Ordenación Estructural



Uso de zonas verdes y espacios libres



Ámbito

Imagen 6. Emplazamiento en PGM – plano OE1A

MEMORIA JUSTIFICATIVA

__ MEMORIA INFORMATIVA

__ MEMORIA JUSTIFICATIVA

__ PLANOS DE INFORMACIÓN

__ PLANOS DE ORDENACIÓN

1 OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1 Objeto

Se tiene como objeto de este Estudio de Detalle:

- Reajustar alineaciones en un área de Uso Terciario, lindante con la margen derecha de la carretera EX-107, en el inicio de su travesía al núcleo de Olivenza. Este reajuste de alineaciones se promueve con objeto de recoger la realidad física existente, la cual difiere de lo plasmado en la ordenación detallada para este ámbito por el PGM.
- Esta área linda con una banda de suelo destinada a reserva de Espacios Libres (E.1 Zonas Verdes, Jardines y Parques); el reajuste de alineaciones implica la redistribución superficial de estos Espacios Libres, la cual se realiza sin producirse ninguna alteración estructural, manteniéndose la integridad física ajustada a la realidad existente y prevista en este Estudio.
- Por último, con la materialización de las dos actuaciones anteriores, se promueve a mayores, la reordenación de la circulación del tráfico en el viario de carácter público a servicio y lindante con el ámbito. Para ello se propone una glorieta canalizadora de flujos, que garantiza la accesibilidad rodada a todos los predios privados y resto del sistema viario. Se mantiene inalterado el acceso existente con la carretera EX-107.

Como se justifica en esta Memoria, se corresponde con determinaciones de la ordenación detallada y recogidas en el artículo 65 del RP-LOTUS.

1.2 Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle

El Estudio de Detalle pretende promover el ajuste a la situación actualidad – realidad física, de la ordenación detallada establecida en el PGM y corregir así los aspectos que no son viables materializar en el ámbito.

En este sentido, parte de las alineaciones para el área de Uso Terciario recogidas en el PGM invaden el acceso - corredor de la carretera EX-107, al igual que la extensión superficial del área de Espacios Libres.

Dado que no es posible materializar así estas determinaciones del PGM, se promueve este Estudio para que al mismo tiempo se garantiza las determinaciones recogidas en el PGM, se consiga una vinculación factible al suelo urbanizado y realidad física existente.

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento con alcance para tales fines, como se justifica en esta Memoria.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA

Se describe en cada caso la conformación de las delimitaciones y ordenación viaria propuesta. Se aportan planos ilustrativos con referencias O-1, O-2 y O-3.

Reajuste de alineaciones en área de Uso Terciario.

Las alineaciones propuestas se solidarizan con la realidad física existente y materializable en el ámbito; en los laterales norte, este y oeste del área se ajustan a las lindes físicas reales y en lateral sur, se reajusta solidariamente con la redistribución de Espacios Libres, respetando del mismo modo la realidad física existente.

Por tanto, en este Estudio se traslada el alineamiento existente en el propio ámbito con objeto de actualizar lo ya recogido en el propio PGM. Se aporta plano ilustrativo nº O-2 con indicación de coordenadas UTM para fijar el posicionamiento del reajuste de alineaciones.

Con esta actuación no se modifica el aprovechamiento urbanístico del ámbito, permaneciendo por tanto invariables los parámetros de edificabilidad, ocupación, volumen, etc. con arreglo a lo permitido por el PGM.

Redistribución superficial de Espacios Libres

Lindante al área de Uso Terciario por el límite sur, se localiza la banda de suelo destinada a reserva de Espacios Libres (E.1 Zonas Verdes, Jardines y Parques) contemplada en la ordenación detallada del PGM. Actualmente se ha materializado parte de dichos Espacios Libres, siendo inviable la fijación material de su totalidad dado que se invaden otros elementos ordenados y ya materializados como es el propio viario de acceso.

Por consiguiente, se redistribuye en el mismo espacio que el contemplado por el PGM la totalidad de la extensión de esta área, lindando por el norte con el área de Uso Terciario, por el sur con el viario de acceso, por el este con el corredor de la carretera EX-107 y por el oeste con el propio límite del ámbito.

Como ya se ha incorporado en otros apartados de esta Memoria, la integridad superficial se garantiza en la reordenación propuesta:

- Superficie actual contemplada en el PGM: 569,58 m².
- Superficie propuesta en este Estudio: 698,98 m². De esta superficie, se computan 129,40 m² con admisibilidad de paso rodado al Suelo Urbano Consolidado (Terciario) con el que se linda por el límite norte de esta área de Espacios Libres.
- Se mantiene la continuidad superficial del área con accesibilidad tanto rodada como peatonal.
- Se permite la inscripción superficial de un círculo con diámetro mayor a 12 m.

Reordenación viaria – circulación del tráfico

Con el reajuste de las alineaciones y redistribución del área de Espacios Libres referidas anteriormente, se propone a mayores, la reordenación del tráfico en el viario lindante y de acceso al ámbito. Actualmente la circulación en esta zona está canalizada por un acceso desde la carretera EX-107 en continuidad con carriles – zonas de circulación que comunican con el resto de parcelario y viario del área terciaria. No obstante esta distribución (plano nº I-5) no está resultando asimilable por el uso público de la ciudadanía, generándose maniobras a veces imprudentes, bien por las dudas generadas en el propio conductor de cuál es la maniobra correcta y otras por la propiciación de trayectorias contrarias a la circulación pero que resultan “más cómodas” para el conductor.

Por ello, y a la vista de lo analizado, se propone una glorieta canalizadora del flujo del tráfico, que lo canalice y lo distribuya a cada acceso – conexión viaria. Así se fijan unas trayectorias fácilmente asimilables y cómodas de ejecutarlas por el tráfico.

- El anillo interior de la glorieta tiene forma oval, por unión parcial de dos glorietas de diámetro 15 m.
- Se generan carriles de circulación de 4 m de diámetro.
- Los accesos (entradas y salidas) a la glorieta tienen una anchura superior a los 5 m; se garantiza la accesibilidad rodada a todos los predios privados y resto del sistema viario.
- Se garantizan también las maniobras de cualquier vehículo patrón, incluido autobuses y vehículos pesados de longitud 18 m.
- La isleta central de la glorieta se propone sobreelevada con respecto al pavimento de los carriles. Así se prioriza la circulación giratoria evitando cruces imprudentes de vehículos por el centro de la glorieta.

Propuesta de Reurbanización

En el plano nº O-4 se muestra una propuesta de reurbanización, a definir no obstante en el correspondiente Proyecto de Reurbanización y para el cual se atenderá a lo que dictaminen los criterios municipales. Como se refleja en dicho plano, no se propone ninguna actuación en el acceso – conexión existente con el corredor de la carretera EX-107, permaneciendo en su estado actual y conexas a la glorieta propuesta.

Las terminaciones, texturas y composiciones plasmadas en el plano referido son a título orientativo, con objeto de visualizar la viabilidad de la reurbanización propuesta con la inclusión de la glorieta y nueva redistribución superficial del área de Espacios Libres.

3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 RP-LOTUS

Se aportan referencias directas a la figura de planeamiento de Estudio de Detalle.

Con arreglo al contenido del artículo 65. Estudio de Detalle se tiene:

- Con respecto al objeto - alcance

“1. Los estudios de detalle son instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.

Se podrá definir el trazado de nuevos viales públicos mediante la fijación de alineaciones y rasantes siempre y cuando su formulación, ámbito y propósito específico, estén expresamente previstos en el plan al que complemente.

Podrán asimismo definir las alineaciones y rasantes del viario interior en parcelas de titularidad pública o privada como consecuencia de la ordenación o reordenación de volúmenes, posición de las edificaciones o la conexión con la red viaria pública definida por el planeamiento al que complementen.

b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones.

c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas destinadas a mejorar la eficiencia energética, en los términos establecidos en la legislación básica estatal en materia urbanística.

d) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente y para posibilitar o mejorar las condiciones de accesibilidad en cualquier tipo de uso, en los términos establecidos en la legislación básica estatal en materia urbanística.”

En este caso el objeto del Estudio recae sobre los ítems “a” y “d” anterior.

- Por un lado con y/o como consecuencia del reajuste de alineaciones del área de Uso Terciario y por ende también del Área de Espacios Libres lindantes, se propone una reordenación del tráfico y viario existente y ya contemplado en el PGM, de conexión con el corredor de la carretera EX-107, el área de Uso Terciario y Espacios Libres.

- El ajuste de alineaciones conlleva la redistribución del área de Espacios Libres y como se ha adelantado anteriormente, del viario lindante. La ordenación propuesta garantiza la accesibilidad universal, con itinerarios peatonales de conexión a todo el ámbito; con la reordenación del viario propuesta junto con la redistribución del área de Espacios Libres, se considera una mejora con respecto a la situación actual, en materia de accesibilidad.

Por tanto, el objeto de este Estudio de Detalle se considera encuadrado en el alcance establecido para los mismos en el RP-LOTUS.

- **Con respecto a las limitaciones**

“2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso:

a) Modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra a) del primer apartado para el establecimiento de nuevos viales.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en las letras c) y d) del apartado anterior.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán, en ningún caso, ocasionar perjuicio a terceras partes, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes a su ámbito.”

Con el desarrollo de lo propuesto en este Estudio de Detalle:

- No se modifican las determinaciones estructurales, conforme se expone en el apartado 3.1 de esta Memoria.
- No se modifican ni los usos ni las ordenanzas existentes en el ámbito, permaneciendo por tanto invariables con arreglo al estado actual y recogido en el PGM.
- Como ya se ha adelantado en este Estudio, los parámetros y aprovechamiento urbanísticos permanecen inalterables, fuera del alcance; no se actúa por tanto en la edificabilidad, ocupación, volumen ni ningún otro parámetro que incida en el aprovechamiento.
- No se produce alteración a ninguna dotación pública. En todo caso, el área de Espacios Libres redistribuida, aumenta su superficie en 129,40 m², pasando de los 569,58 m² recogidos en la ordenación del PGM a los 698,98 m² incluidos en la propuesta de este Estudio. Por tanto, se considera una mejora para el conjunto de la población al disponer de mayor espacio para su uso, movilidad y esparcimiento.
- Con respecto a los predios lindantes, como se justifica en el plano nº O-3, se mantiene la situación actual (conexiones viarias) mejoradas con la reordenación viaria propuesta.

- **Con respecto al contenido**

“3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno y que se formalizará, como mínimo, en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la ordenación propuesta, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Justificación de la solución adoptada y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

2. Justificación de los aspectos enunciados en el apartado 2 del presente artículo.

3. En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

b) Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.

1. Planos de información con la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

2. Planos de ordenación:

a) La ordenación detallada del ámbito afectado propuesto en el Estudio de Detalle.

b) La integración de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle.

c) Ordenación de volúmenes de la manzana y su entorno.”

Se incluye en este Estudio de Detalle Memoria Justificativa, con inclusión entre otros de los siguientes apartados:

- Apartado 2, en donde se justifica la ordenación – solución propuesta.
- Apartado 4.1, con la justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM.
- Anteriormente se ha justificado el cumplimiento del apartado 2 del artículo 65 del RP-LOTUS.
- En referencia a la disposición de volúmenes, no se incluye esta determinación en el alcance del Estudio, por tanto sin aplicación.
- Planos de Información. Se incluye plano I-3 con la ordenación detallada del ámbito recogida en el PGM
- Planos de Ordenación. Se aporta plano nº O-1 con la propuesta recogida en este Estudio.

Por tanto se justifica el contenido completo de este Estudio.

Con arreglo al contenido del artículo 70. Competencias (...)

“(...)

2. Los municipios tienen competencia para la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, así como para la aprobación de los siguientes instrumentos: (...)

d) Estudio de Detalle (...)

En este caso corresponde al Ayuntamiento de Olivenza.

Con arreglo al contenido del artículo 51. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

“1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento.

Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación estructural aquellas que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación, en su caso, a las políticas y a la ordenación territorial, fijando los elementos y aspectos definitorios del modelo asumido.

Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación detallada aquellas que complementan las de ordenación estructural, posibilitando la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo.”

Como se ha indicado anteriormente, y seguidamente se justifica, no se afecta a las determinaciones de ordenación estructural. SE mantiene el posicionamiento del área de Espacios Libres contemplado en el PGM, con redistribución superficial ajustada a los límites reales, por imposibilidad de ejecución física de los límites establecidos en el PGM.

“2. Son **determinaciones de ordenación estructural** las siguientes:

a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas. “

El alcance del Estudio no incide en la determinación de las clasificaciones de suelo urbano ni urbanizable.

“b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal, justificando su ajuste, a los instrumentos de ordenación territorial en vigor.”

El suelo rústico está fuera del alcance de este Estudio.

“c) El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada. “

Sin aplicación al ámbito del Estudio, que no incide en materia de usos ni en intensidades edificatorias.

“d) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación. A tal efecto fijarán los usos globales y compatibles, incorporando la definición de los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatoria aplicables dentro de cada sector, las densidades máximas en cada zona, y las cesiones obligatorias que deban verificarse en cada sector y determinarán la concreta modalidad de la actividad de ejecución de entre alguna de las previstas en el artículo 98 del presente Reglamento. “

Fuera del alcance de este Estudio, cuyo ámbito recae en Suelo Urbano Consolidado ya ordenado tanto en el propio PGM como materializado en la realidad.

“e) La ordenación de los sistemas supramunicipales incluidos en su término municipal en desarrollo de las previsiones del correspondiente Plan Territorial. “

Elementos fuera del alcance del Estudio.

“f) El señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.”

Al igual que el ítem anterior, fuera del alcance del Estudio.

“g) La delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios, conforme a las previsiones del artículo 92 del presente Reglamento.”

No se incide en ningún área de reparto y por tanto, tampoco en materia de aprovechamientos.

“h) La evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano inicial y resultante según la ordenación establecida, justificando el cumplimiento de los estándares mínimos de sostenibilidad, así como las mejoras de los estándares objetivos, establecidos en los Planes Territoriales, o en la Ley, en su caso. “

Elementos todos fuera del alcance del Estudio.

“i) La identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente

conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.5 del presente Reglamento.”

Al igual que en los casos anteriores, sin aplicación para el ámbito del Estudio.

“j) Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sometidos a actuaciones de ejecución donde deba materializarse la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. “

En el alcance del Estudio no se encuentra el desarrollo de viviendas.

“k) La identificación de los asentamientos en suelo rústico, tanto los de nueva creación previstos en el Plan Territorial, como los existentes. Con respecto a los asentamientos existentes, deberán incluirse las determinaciones derivadas de lo establecido en el artículo 88 del presente Reglamento.”

Como se ha referido anteriormente, el suelo rústico está fuera del alcance de este Estudio.

“l) Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación estructural.”

No se ha identificado ninguna otra a lo anteriormente expuesto.

Por tanto, como se expone en la relación precedente, el objeto – alcance de este Estudio de Detalle no incide sobre las Determinaciones Estructurantes.

—
“3. En suelo urbano y urbanizable son **determinaciones de ordenación detallada** las siguientes:

“a) La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales, además de los suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. “

En este apartado se incluye el objeto – alcance de este Estudio de Detalle, en tanto que se incide en el reajuste de alineaciones de un área de Uso Terciario, enclavada en Suelo Urbano Consolidado, con reordenación del viario anexo de uso público y redistribución del Espacio Libre también de uso público (E.1 Zonas Verdes, Jardines y Parques) lindante al área de Uso Terciario y a las alineaciones reajustadas a la realidad física.

Por tanto, el alcance del Estudio se centra en determinaciones de ordenación detallada.

“b) La regulación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas relativas a las distintas tipologías edificatorias, expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a las Normas Técnicas de Planeamiento. En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.”

Sin aplicación para este Estudio.

“c) La determinación del aprovechamiento objetivo que corresponde a cada manzana o parcela.”

Sin aplicación para este Estudio.

“d) La fijación de las reservas para suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local que garanticen el cumplimiento de los estándares mínimos.”

En este caso se produce una redistribución del área de Espacios Libres lindantes al viario público y al propio área de Uso Terciario; como ya se ha expuesto el área de Espacios Libres reordenada, aumenta su superficie en 129,40 m², pasando de los 569,58 m² recogidos en la ordenación del PGM a los 698,98 m² incluidos en la propuesta de este Estudio. Por tanto, se considera una mejora para el conjunto de la población al disponer de mayor espacio para su uso, movilidad y esparcimiento, garantizándose la fijación de reservas.

“e) La delimitación de las unidades de actuación dentro del ámbito del sector correspondiente, con señalamiento indicativo del perímetro geométrico, 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.”

No se delimita ninguna unidad de actuación en el Estudio.

“f) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.”

Fuera del alcance del Estudio.

“g) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.1 del presente Reglamento.”

Fuera del alcance del Estudio.

“h) La materialización de los estándares urbanísticos para cada clase de suelo.”

Fuera del alcance del Estudio.

“i) Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios urbanísticos básicos, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.”

Fuera del alcance del Estudio.

“j) La división de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse en función de las tipologías edificatorias previstas para cada unidad funcional homogénea. “

Fuera del alcance del Estudio.

“k) Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación destallada.”

No se ha identificado ninguna otra a lo anteriormente expuesto.

- Artículo 5. Definiciones legales

____ Uso Zona Verde

Por otra parte, en este artículo se incluyen las determinaciones mínimas a efectos de usos, de las superficies mínimas que pueden conformar áreas con uso de Zona Verde, que dada la superficie del Espacio Libre del ámbito (inferior a 1000 m²), se puede identificar un uso pormenorizado de Áreas de juego, que debe disponer de al menos 200 m² y permitir la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro. En este caso, el área de la Zona Verde de mayor anchura en donde se prevé este emplazamiento, permitiendo la inscripción de un círculo con diámetro mayor a 12 m, como se expone en el plano nº O-1.

3.2 PGM

Se exponen en el apartado siguiente.

4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1 Adecuación al contenido del PGM

Se aportan las siguientes referencias de las Normas Urbanísticas con incidencia en el objeto del Documento.

- **Artículo 23. Estudios de Detalle**

“A. Función.

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan para ámbitos urbanísticos completos (manzanas, tramos de calles, etc.) las siguientes determinaciones:

- *Alineaciones y Rasantes; completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial.*
- *Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

En la memoria se deberá garantizar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, no produciéndose un aumento del aprovechamiento urbanístico previsto, la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes, la no reducción o afección de la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni se podrá alterar el destino del suelo o disponer de trasvase de edificabilidad entre manzanas.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones.”

En este caso, con el contenido de este Estudio de Detalle:

- Se reajustan alineaciones de un ámbito concreto y sobre el que el propio PGM establece unas alineaciones, que se adaptan a la realidad física en el alcance de este Estudio.
- No se actúa sobre los volúmenes de las construcciones, permaneciendo inalterable con arreglo a su situación actual.
- No se alteran las condiciones de ordenación del propio PGM; se propone con el reajuste de alineaciones y redistribución del área de Espacios Libres, y como mejora, una reordenación de las trayectorias del tráfico, con la inclusión de una glorieta canalizadora.
- No se incide con este Estudio en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, permaneciendo inalterable con arreglo a su situación actual.
- Para las fincas colindantes no se produce ningún agravio:

- Lindero norte: sin modificación con respecto a la situación actual (finca rústica).
- Lindero sur: se mantienen las conexiones viarias a la explanada existente.
- Lindero este: carretera EX-107. Se mantiene inalterable el acceso al ámbito desde dicho corredor.
- Lindero oeste (camino “Huerta de la Cuerna”). Sin modificación con arreglo a la situación actual.

“B. Clases de Estudios de Detalle.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Estudios de Detalle:

- *Estudio de Detalle de Ajuste y Adaptación de Alineaciones, definirá nuevas alineaciones en los tramos de vía modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes), sin embargo, no podrán configurar nuevos tramos de calles ni definir viales no previstos por el Plan.*
- *Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, contempla la ordenación de volúmenes (...)*

El objeto y alcance de este Estudio se enfoca en el primer ítem, con reajuste – adaptación de alineaciones, en límite con viario existente. No se genera ningún nuevo tramo de calle como se expone en la ordenación propuesta (plano nº O-1).

“C. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 73 LSOTEX; 65 y 66 del RP.

En general, los Estudios de Detalle contendrán la siguiente Documentación:

1. Planos de Información relativos a:

- *La ordenación detallada del ámbito según el Planeamiento vigente.*
- *Levantamiento esquemático en planta y alzados de la unidad urbanística completa.*
- *Se deberá reflejar el parcelario existente y la justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en las propiedades colindantes.*
- *El Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes, debiendo éste definir:*

– Los nuevos volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.

– La composición de las fachadas a la calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

– La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viese afectado.

2. Memoria Justificativa, que desarrollará los siguientes aspectos:

a. Adecuación de las soluciones adoptadas al contenido del Plan.

b. Estudio comparativo de las previsiones del Plan y la propuesta.

c. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

3. Planos de Ordenación, con el siguiente contenido:

a. Determinaciones del Planeamiento que se complementan o adaptan.

b. Ordenación de volúmenes en el ámbito y su entorno.”

En este caso, además del contenido referido se atiende al artículo 65 del RP-LOTUS, al estar ya derogado tanto la LSOTEX como su RP.

- Planos de Información.
 - Ordenación detallada del ámbito según el PGM. Se incluye el plano I-3.
 - Levantamiento de la unidad. Se aporta delimitación del ámbito en el plano I-3. En este Estudio no se actúa sobre altura – volúmenes por lo que no es de aplicación la aportación de alzados.
 - En el plano I-2 se aporta el parcelario catastral existente, sin ajuste a la realidad física.
 - La ordenación de las propiedades colindantes no sufre alteración, manteniéndose las conexiones viarias actuales (planos I-5 y O-3).
- Memoria Justificativa.
 - Adecuación al contenido del PGM. Se incluye en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa.
 - Comparación del Estado Actual y Propuesto en el Estudio. Se incluye en el apartado 4.2 de esta Memoria.
 - Cuadro comparativo en referencia a las viviendas – locales. Sin aplicación para el objeto del Estudio.
- Planos de Ordenación.

- Determinaciones del planeamiento que se adaptan. Se aporta plano nº O-1 con delimitación de las alineaciones y área de Espacios Libres.
- Ordenación de volúmenes. Sin aplicación para el caso que nos ocupa.

- **Artículo 54. Clases de Usos**

“A los efectos del Plan General Municipal, los usos se clasifican en distintas clases según el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Residencial	Categoría 1ª.-Vivienda Unifamiliar
	a) Aislada b) Adosada
Terciario	Categoría 2ª.- Vivienda Colectiva
	a) Edificación Abierta b) Manzana cerrada
Industria y Almacén	Categoría 1ª.-Oficinas.
	Categoría 2ª.-Comercial
	Categoría 3ª.-Hotelero
	Categoría 4ª.-Locales de Reunión y Ocio.
Dotacional	Categoría 1ª.- Industria no compatible con el municipio
	Categoría 2ª.- Industria no compatible con el medio urbano
	Categoría 3ª.- Industria y almacenamiento en general
	Categoría 4ª.- Talleres artesanales y pequeña industria
	Categoría 5ª.-Talleres de mantenimiento del automóvil
Servicios Infraestructurales y de Transporte	Categoría 1ª.- Centros Docentes
	Categoría 2ª.- Centros Deportivos
	Categoría 3ª.- Centros Sanitarios en todos sus grados
	Categoría 4ª.- Centros Asistenciales
	Categoría 5ª.- Centros Socio-Culturales
	Categoría 6ª.- Institucional y Administrativo público
	Categoría 7ª.-Mercado
	Categoría 8ª.- Servicios Urbanos
	Categoría 9ª.- Centros Religiosos
	Categoría 10ª.- Alojamiento de Grupos Sociales
	Categoría 11ª.- Infraestructura y equipamiento sin especificar
	Categoría 12ª.- Cementerio
	Categoría 13ª.-Tanatorio
Espacios Libres	Categoría 1ª.- Elementos Lineales
	Categoría 2ª.- Elementos No Lineales
	Categoría 3ª.- Red Viaria
Aparcamiento y Garaje	Categoría 1ª.- Zonas verdes o jardines
	Categoría 2ª.- Parques
	Categoría 3ª.- Plazas
	Categoría 4ª.- Bandas peatonales anejas a viario
	Categoría 5ª.- Áreas de ocio
Agropecuario en Medio Urbano	Categoría 1ª.- Plazas de Aparcamiento anejo a Red Viaria
	Categoría 2ª.- Aparcamiento de Superficie
	Categoría 3ª.- Garajes Privados Horizontales o Colectivos
	Categoría 4ª.- Garajes Públicos o Rotatorios
Agropecuario en Medio Urbano	Categoría 1ª.- Instalaciones de guarda de aperos y maquinaria
	Categoría 2ª.- Inst. de almacenaje y primera transformación
	Categoría 3ª.- Talleres de reparación de maquinaria

Tabla 1. Usos PGM

En el ámbito se identifican:

- Terciario.
- Espacios Libres.
- Servicios Infraestructurales y de Transporte.

Se aporta captura del plano nº OE5 del PGM en el apartado 6 de la Memoria Informativa.

- **Artículo 72. Uso Terciario – Definición y categorías**

“Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc. (...)”

Comercial: Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

Hotelero: Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. (...)”

Con el desarrollo del Estudio de Detalle no se incide y por tanto no se modifica el Uso Terciario y categorías existentes.

- **Artículo 93. Uso de Servicios Infraestructurales y del Transporte - Definición**

“1. (...)”

De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o producción de energía, control del tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible (gasolineras).”

Se reordena el tráfico en el área destinada a viario, sin modificar el uso existente al respecto.

- **Artículo 96. Uso de Espacios Libres – Definición y categorías**

“Corresponde este uso a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales. (...)”

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- *Categoría 1ª. Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.*

- *Categoría 2ª. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.*
- *Categoría 3ª. Plazas: espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.*
- *Categoría 4ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.*
- *Categoría 5ª. Áreas de ocio son aquellos otros espacios libres cuyo destino como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como: ferias, zoológicos, parques acuáticos de atracciones, etc.”*

De referencia al ámbito excepto la categoría 5ª.

- **Artículo 97. Condiciones particulares del Uso Espacios Libres**

“1. Zonas Verdes o Jardines.

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales (...)

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana. (...)

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona”.

No se disponen usos públicos deportivos ni sociales, ni se prevé la inclusión de instalaciones cubiertas.

Por otra parte, el área destinada al paso – accesibilidad a propiedades urbanas lindantes de uso terciario, tienen una ocupación inferior al 20% de la superficie de la zona:

- Superficie total de Espacios Libres (E1- Zonas Verdes, Jardines y Parques) reordenada en el ámbito: 698,98 m2.
- Superficie con admisibilidad de acceso rodado a propiedad privada en parcelas lindantes con Uso Terciario: 129,40 m2. Esta superficie constituye un 18,51% del total (698,98 m2). Por tanto se da cumplimiento en todo caso al máximo porcentaje del 20% referido en el artículo 97.

“2. Condiciones particulares de Parques. Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se

localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y aparcamiento con las siguientes restricciones: (...)

- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque. (...)

- Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.”

Se indica que se respetarán en su trazado los rasgos de interés urbanístico de su encuadre territorial, como es el caso del ámbito, en el que se encuadre en un área de Suelo Urbano.

Se admiten al igual que para Zonas Verdes y Jardines, usos compatibles, sin exceder su ocupación del 20% de la zona de actuación; ya se ha justificado en el ítem anterior este extremo.

Por tanto, son admisibles otros usos públicos subordinados a su destino principal.

- **Artículo 118. Secciones mínimas de viario**

“(…)

2. Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.”

En este Estudio se incorporan los planos I-5 y O-3 en donde se determinan las trayectorias de tráfico actual y se estudian las trayectorias reordenadas para dicho tráfico, teniendo en consideración las conexiones con el sistema viario general y resto de propiedades lindantes (plano nº O-3).

En cuanto a las intensidades de tráfico, este Estudio de Detalle no conlleva por sí el establecimiento de nuevos flujos de tráfico, sino la reordenación del existente. Atendiendo a las visitas realizadas al entorno, puede estimarse una intensidad diaria media inferior a 500 vehículos, que acceden para hacer uso de los servicios ofrecidos en el área de uso terciario. Estos vehículos se corresponden prácticamente en su totalidad con vehículos turismos; la aparición de vehículos pesados (camiones, autobuses, etc.) es más puntual y de una intensidad mucho más reducida (inferior a 10 vehículos/día según las mediciones observadas en el ámbito por apreciación en las visitas realizadas).

“3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.

c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.”

En este caso y como se acota en el plano O-4 la dimensión mínima de las vías de circulación es de 4 m (carriles en anillo de glorieta). El resto de zonas tiene una sección mayor acorde a los radios – maniobras de giro de los vehículos patrones.

“4. Secciones mínimas de aceras. a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 2,00 m., desde la arista exterior del bordillo.”

Como se expone en el plano O-4 se respetan las secciones mínimas existentes en el área de espacios libres y que tienen una anchura de 2 m.

- **Artículo 119. Red viaria en suelo urbano**

Se recogen los tratamientos superficiales de la urbanización. Este hecho no es de alcance para este Estudio de Detalle siendo en el posterior Proyecto de Reurbanización del área en el que se definan y justifique su caracterización teniendo en consideración los criterios municipales.

No obstante a título orientativo, se propone en el plano O-4 una estimación de la reurbanización del área.

4.2 Comparativa Estado Actual – Propuesta

Se realiza en este apartado una comparativa del estado actual y propuesto con el Estudio de Detalle.

Alineaciones

- **Estado actual**

Con las alineaciones actuales se invade el corredor de la carretera EX-107 y no se ajusta a las lindes físicas ejecutadas en el ámbito, tanto para el área de Uso Terciario como para los Espacios Libres.

- **Estado propuesto**

Se reajustan las alineaciones a la realidad física, tanto del área de Uso Terciario como para los Espacios Libres.

— Aprovechamiento urbanístico

Para el área de Uso Terciario no se introducen modificaciones con respecto al estado actual, permaneciendo inalterables los parámetros relativos a edificabilidad, ocupación, volumen, etc.

— Superficie de Espacios Libres (E1 – Zonas Verdes, Jardines y Parques)

- **Estado actual**

La superficie actual reflejada en el PGM es de 569,58 m². Se recoge en el plano nº I-3 adjunto.

- **Estado propuesto**

La superficie recogida en la Ordenación Propuesta (plano nº O-1) es de 698,98 m². Por tanto, superior al estado actual y previsto en el PGM.

— Ordenación conexiones viarias

- **Estado actual**

Se recoge en el plano I-5. Se observan cruces entre trayectorias que generan dudas en el momento de la circulación.

- **Estado propuesto**

Se representa en el plano O-3, con la disposición de una glorieta canalizadora y repartidora de flujos a todas las conexiones viarias y parcelas urbanas del ámbito con Uso Terciario. Se entiende como una mejora, al ser un elemento consecuente y adicional al reajuste de alineaciones y redistribución de Espacios Libres.

Se aportan capturas de los planos I-3 y O-1 adjuntos a este Estudio.

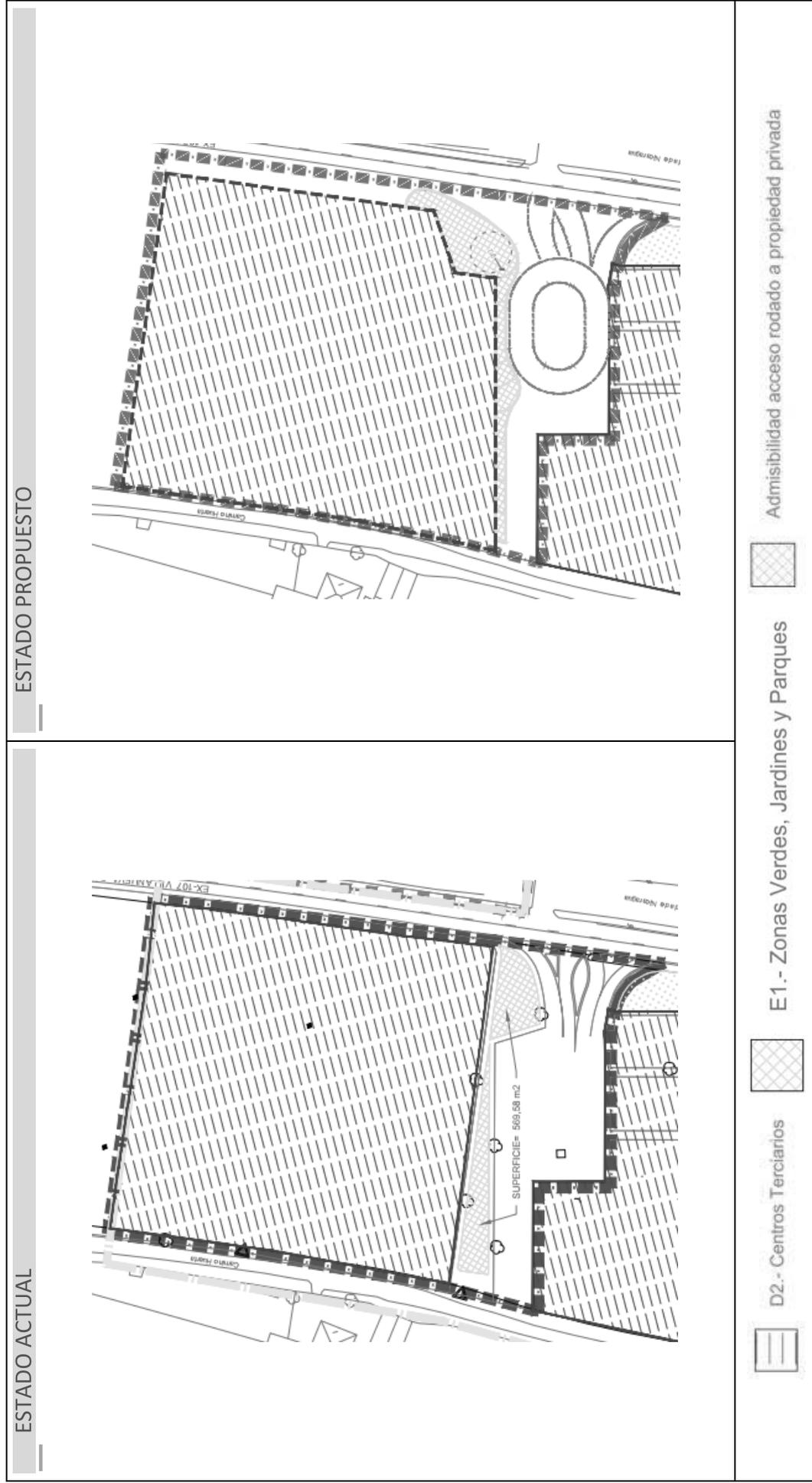


Imagen 8. Estados actual - propuesto

5 CONCLUSIÓN

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por D. Álvaro Vázquez Moreno, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 20.147, y creyendo por todo lo expuesto en el mismo haber justificado su objeto, se solicita la tramitación en materia urbanística ante el Excmo. Ayuntamiento de Olivenza.

Se propone en este Estudio un reajuste de alineaciones en área de Uso Terciario, para adecuarlas a la realidad física existente y materializable en el ámbito, la redistribución superficial de Espacios Libres lindantes manteniendo la integridad de la ordenación detallada del PGM. En añadidura se propone una reordenación viaria – circulación del tráfico en el viario lindante, mediante la inclusión de una glorieta canalizadora del flujo del tráfico, que lo distribuya a cada acceso – conexión viaria.

El alcance del Estudio se limita a propuestas y mejoras en la ordenación detallada recogida en el PGM, teniendo como precedente la Modificación Puntual nº 7; se mantienen inalterables las determinaciones estructurales y aprovechamiento urbanístico del ámbito.




Álvaro Vázquez Moreno
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PLANOS

__ MEMORIA INFORMATIVA

__ MEMORIA JUSTIFICATIVA

__ PLANOS DE INFORMACIÓN

__ PLANOS DE ORDENACIÓN

1 PLANOS DE INFORMACIÓN

Se aportan los siguientes:

I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-2: EMPLAZAMIENTO CATASTRAL

I-3: ÁMBITO. ORDENACIÓN ACTUAL DEL PGM

I-4: ESTADO ACTUAL. CONSTRUCCIONES

I-5: ESTADO ACTUAL. TRAYECTORIAS DEL TRÁFICO

2 PLANOS DE ORDENACIÓN

Se aportan los siguientes:

O-1: ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA GENERAL

O-2: ORDENACIÓN PROPUESTA. REAJUSTE DE ALINEACIONES

O-3: ORDENACIÓN PROPUESTA. REORDENACIÓN DEL TRÁFICO

O-4: PROPUESTA DE REURBANIZACIÓN



Hoja: 02/02

I-1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

BADAJÓZ, Paseo Fluvial 115,
28011 Madrid
Tel: 924.207.088 - Fax: 924.207.088
MADRID, C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916.891.937

ARRAM
CONSULTORES

WWW.BEIBIT.COM



EMPLAZAMIENTO GENERAL



SE PUEDEN CONSIDERAR LAS SIGUIENTES COORDENADAS UTM (N29, ETRS89) PARA LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO:

01 - ÁREA DE USO TERCIARIO: X=865.847, Y=4.264.345

02 - ZONA CON VIARIO DE USO PÚBLICO: X=865.857, Y=4.264.338



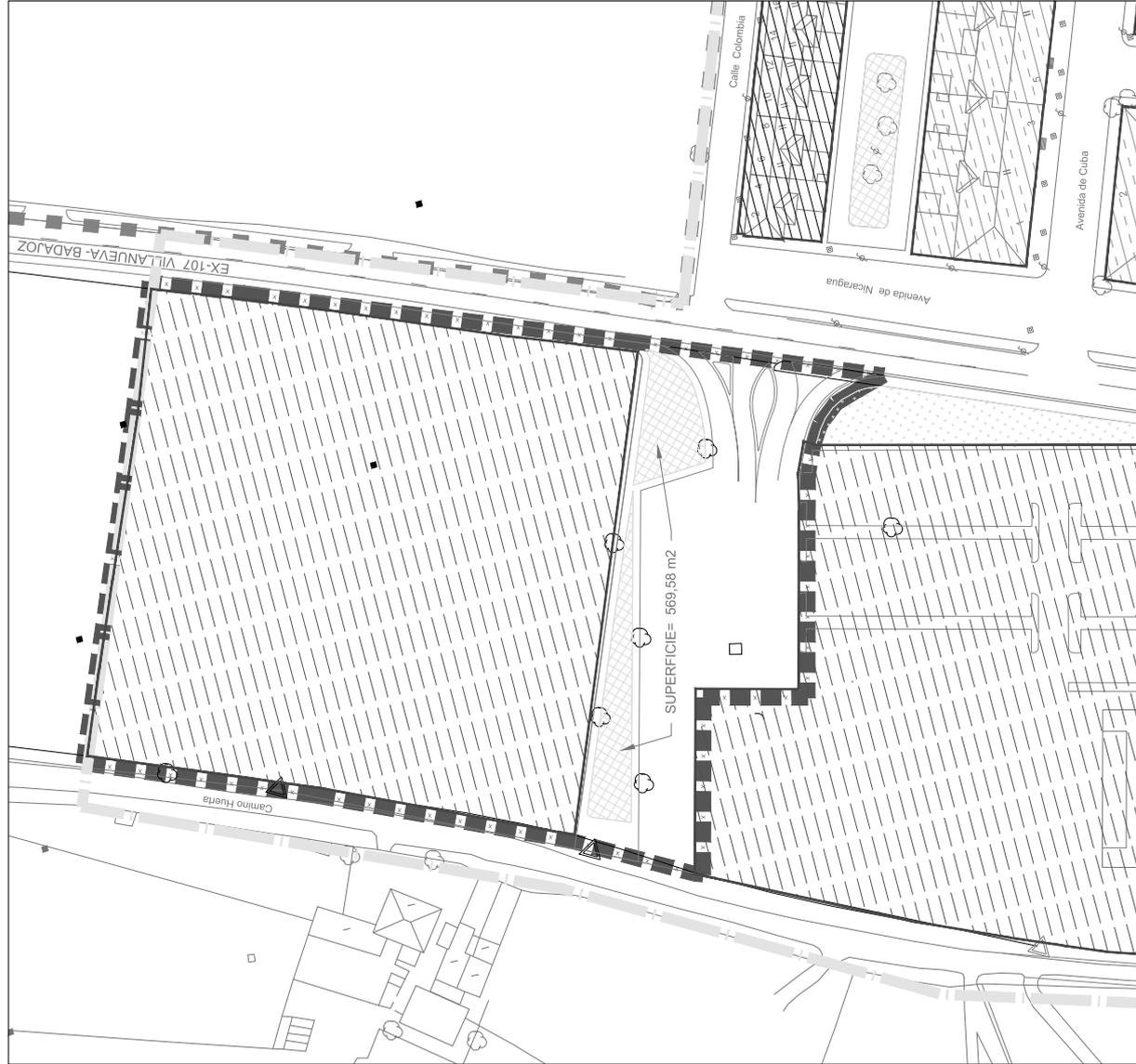
Hoja: 01/07

EMPLAZAMIENTO CATASTRAL
I-2
ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

E-11.000
0 10 20 m
ARRAM
CONSULTORES
BADAJOZ, Paseo Flavio 115,
28011
Tel: 924 207 088 - Fax: 924 207 088
MADRID, C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916 891 937
WWW.ARRAM.COM

Antonio J. Jara
I. N. O. V. A. 2 0 1 2 U. Z. M. O. F. O. N. O.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PARCELARIO DESCARGADO DE LA OFICINA VIRTUAL DEL CATASTRO
<https://www.issocatastro.gob.es/Catografy/>
0005_..._Ref. Catastr



Delimitación Suelo Urbano

Delimitación Suelo Urbanizable

Alineaciones

Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle
Sobre Ordenación Detallada actual del PGM

ZONAS DE ORDENANZAS

B - NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO
PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

B1.- Manzana Intensiva

B3.- Unifamiliar Adosada

D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

D1.- Dotacional y Servicios Públicos

D2.- Centros Terciarios

E - ESPACIOS LIBRES

E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques

E2.- Áreas de Ocio

E3.- Espacios Libres de Uso Privado

ÁMBITO. ORDENACIÓN ACTUAL PGM



Hoja: 01/07

I-3

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
28011 Badajoz (Badajoz)
Telf: 924.207.088 - Fax: 924.207.088
MADRID: C/ José Abascal, 41 - 28003
Telf: 916.891.937

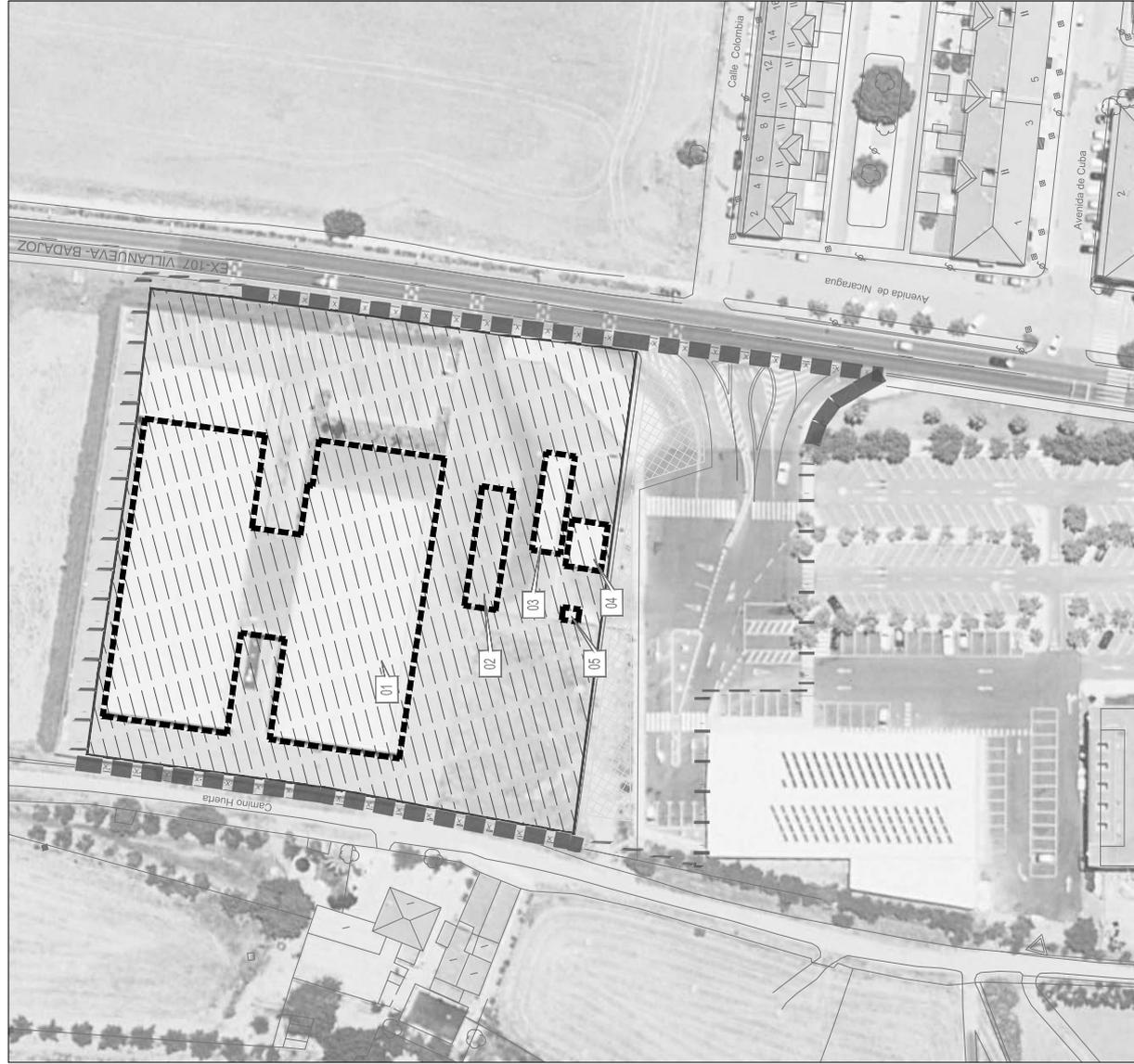
ARRAM
CONSULTORES

Antonio Vázquez
Antonio Vázquez M.º F.º
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

WWW.BEIBIT.COM

Julio 2025

DN - A3



Alineaciones actuales PGM

Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle

Construcciones existentes

- 01 Edificación comercial
- 02 Marquesina pistas - centro de lavado
- 03 Marquesina limpieza - centro de lavado
- 04 Marquesina estación servicios
- 05 Caseta estación servicios

D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

D2.- Centros Terciarios

E - ESPACIOS LIBRES

E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques

ESTADO ACTUAL - CONSTRUCCIONES



Hoja: 01/07

I-4

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
28011 Madrid, España
Tel: 924 207 088 - Fax: 924 207 088
MADRID: C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916 891 937

ARRAM
CONSULTORES

Antonio Vázquez
Instituto Vázquez y Pardo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle

Trayectorias admisibles para el tráfico

D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

D2.- Centros Terciarios

E - ESPACIOS LIBRES

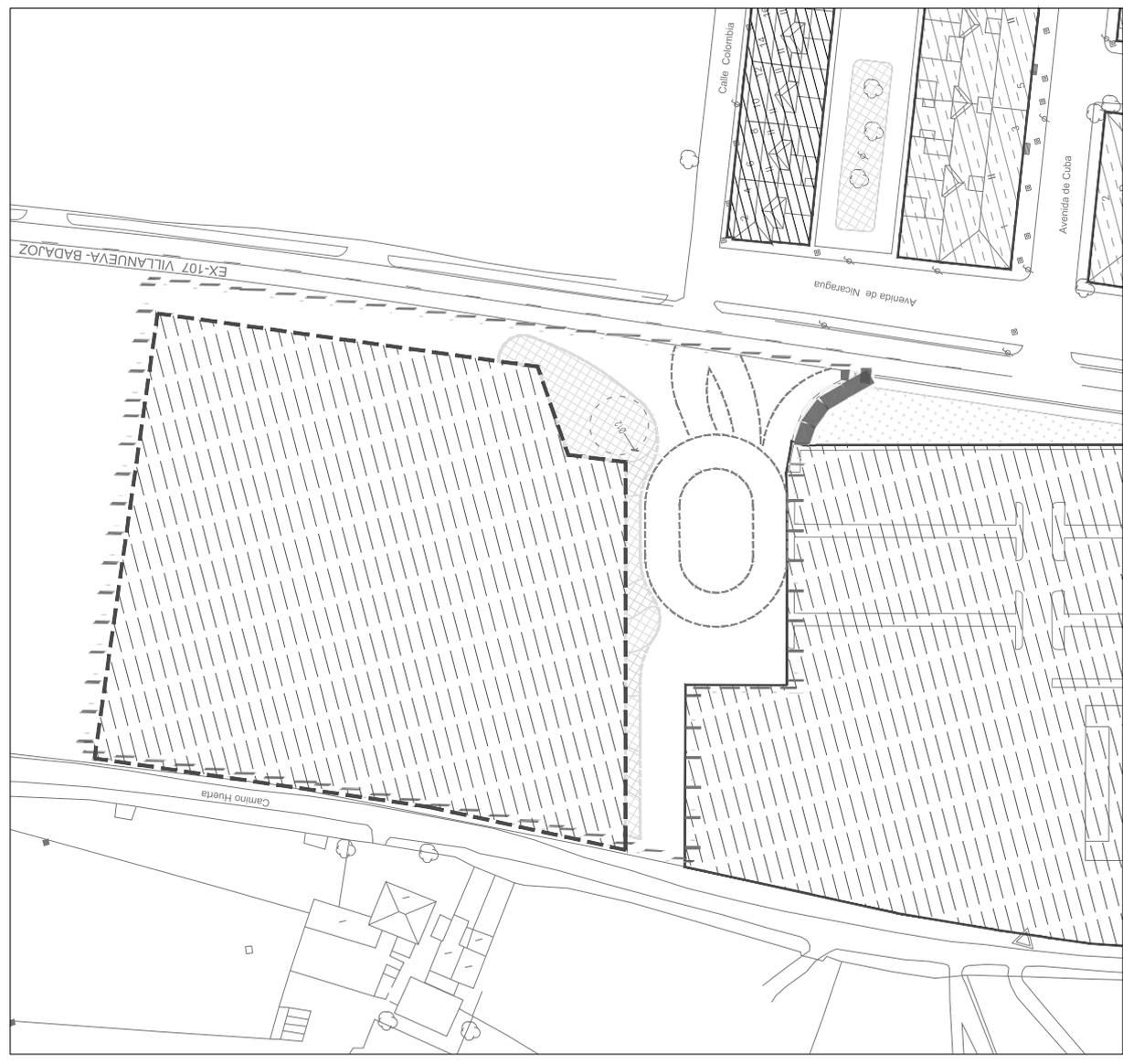
E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques



BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
28011
Tel: 924 207 088 - Fax: 924 207 088
MADRID, C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916 891 937

ARRAM
CONSULTORES

Antonio Vázquez
Instituto Vázquez Maffeo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Alineaciones Existentes

ACTUACIONES - ESTUDIO DE DETALLE

- Alineaciones Existentes
- Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle
- Alineaciones Propuestas Estudio de Detalle
- Delimitación Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Parques Estudio de Detalle
Superficie= 588,38 m²
- E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Superficie= 588,38 m²
- Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
Superficie= 125,40 m²
- Reordenación tráfico viario existente

ZONAS DE ORDENANZAS

- B - NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL**
 - B1.- Manzana Intensiva
 - B3.- Unifamiliar Adosada
- D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**
 - D1.- Dotacional y Servicios Públicos
 - D2.- Centros Terciarios
- E - ESPACIOS LIBRES**
 - E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
 - E2.- Áreas de Ocio
 - E3.- Espacios Libres de Uso Privado

Hoja: 01/02

ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA GENERAL O-1



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

Antonio Vázquez
Antonio Vázquez
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

BADAJOZ, Paseo Fluvial 15,
 06011 Badajoz (Badajoz)
 Telf: 624.207.088 - Fax: 624.207.088
 MADRID, C/ José Abascal, 41 - 28003
 Telf: 916.891.937

ARRAM
CONSULTORES



Alineaciones Existentes

ACTUACIONES - ESTUDIO DE DETALLE

Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle

Alineaciones Propuestas Estudio de Detalle

Delimitación Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Parques Estudio de Detalle
Superficie= 553,30 m²

E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Superficie= 553,30 m²

Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
Superficie= 1251,40 m²

Reordenación tráfico viario existente

ZONAS DE ORDENANZAS

B - NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

B1.- Manzana Intensiva

B3.- Unifamiliar Adosada

D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

D1.- Dotacional y Servicios Públicos

D2.- Centros Terciarios

E - ESPACIOS LIBRES

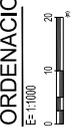
E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques

Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada

E2.- Áreas de Ocio

E3.- Espacios Libres de Uso Privado

ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA GENERAL



Hoja: 02/02

O-1

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

Antonio Vázquez
Instituto Vázquez Moreno
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

ARRAM
CONSULTORES

BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
Tel. 924 207 088 - Fax 924 207 088
MADRID, C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel. 916 891 937
WWW.ARRAM.COM



Alineaciones Existentes

ACTUACIONES - ESTUDIO DE DETALLE

- Alineaciones Existentes
- Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle
- Alineaciones Propuestas Estudio de Detalle
- Delimitación Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Parques Estudio de Detalle
Superficie= 558,38 m²
- E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Superficie= 568,38 m²
- Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
Superficie= 728,40 m²
- Reordenación tráfico viario existente

ZONAS DE ORDENANZAS

B - NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

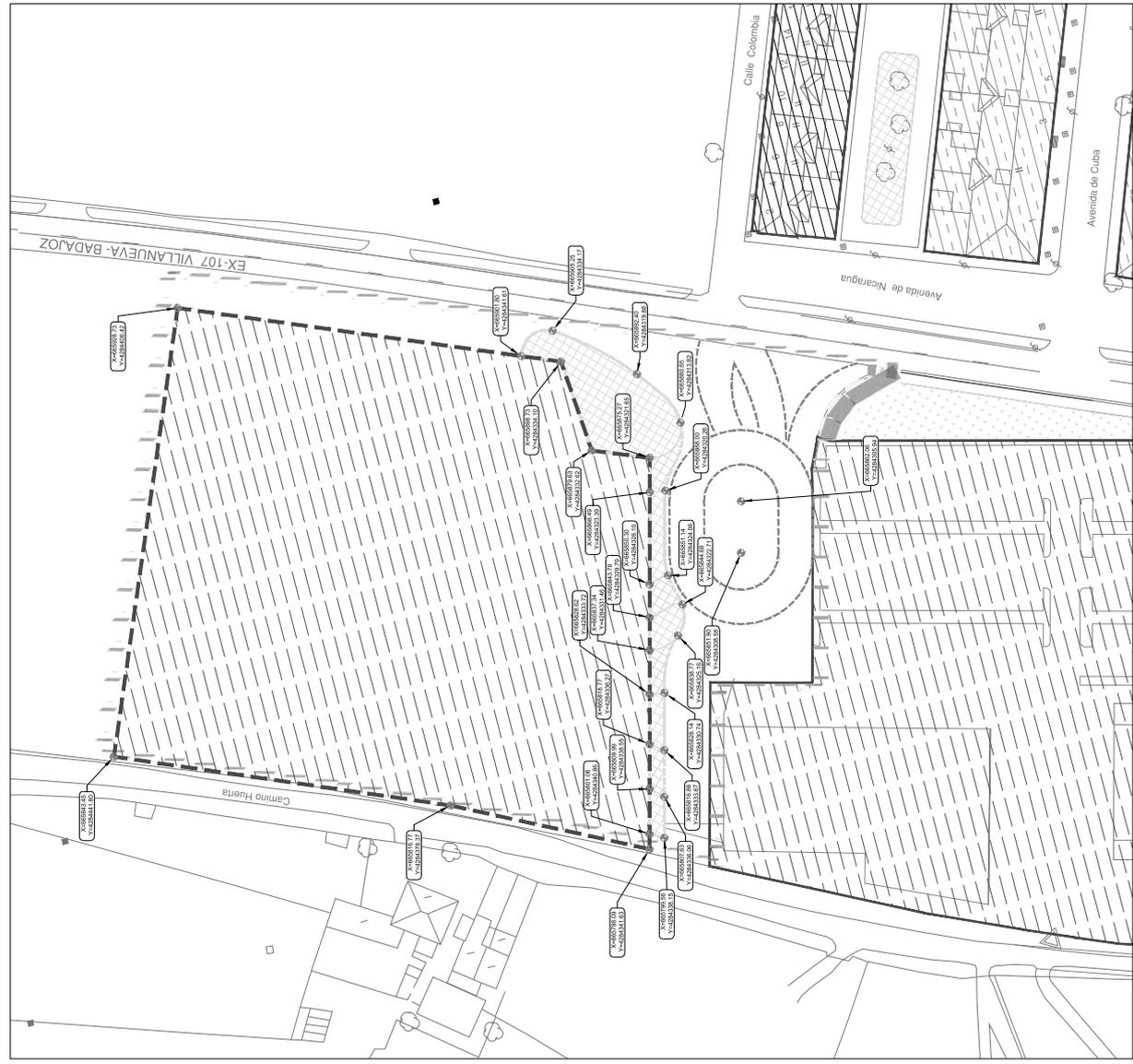
- B1.- Manzana Intensiva
- B3.- Unifamiliar Adosada

D - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

- D1.- Dotacional y Servicios Públicos
- D2.- Centros Terciarios

E - ESPACIOS LIBRES

- E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
- E2.- Áreas de Ocio
- E3.- Espacios Libres de Uso Privado



Hoja: 01/02

ORDENACIÓN PROPUESTA. REAJUSTE DE ALINEACIONES O-2

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ÁREA DE USO TERCIARIO



BADAJÓZ, Paseo Fluvial 15,
28011 Madrid
Tel: 924 207 038 - Fax: 924 207 088



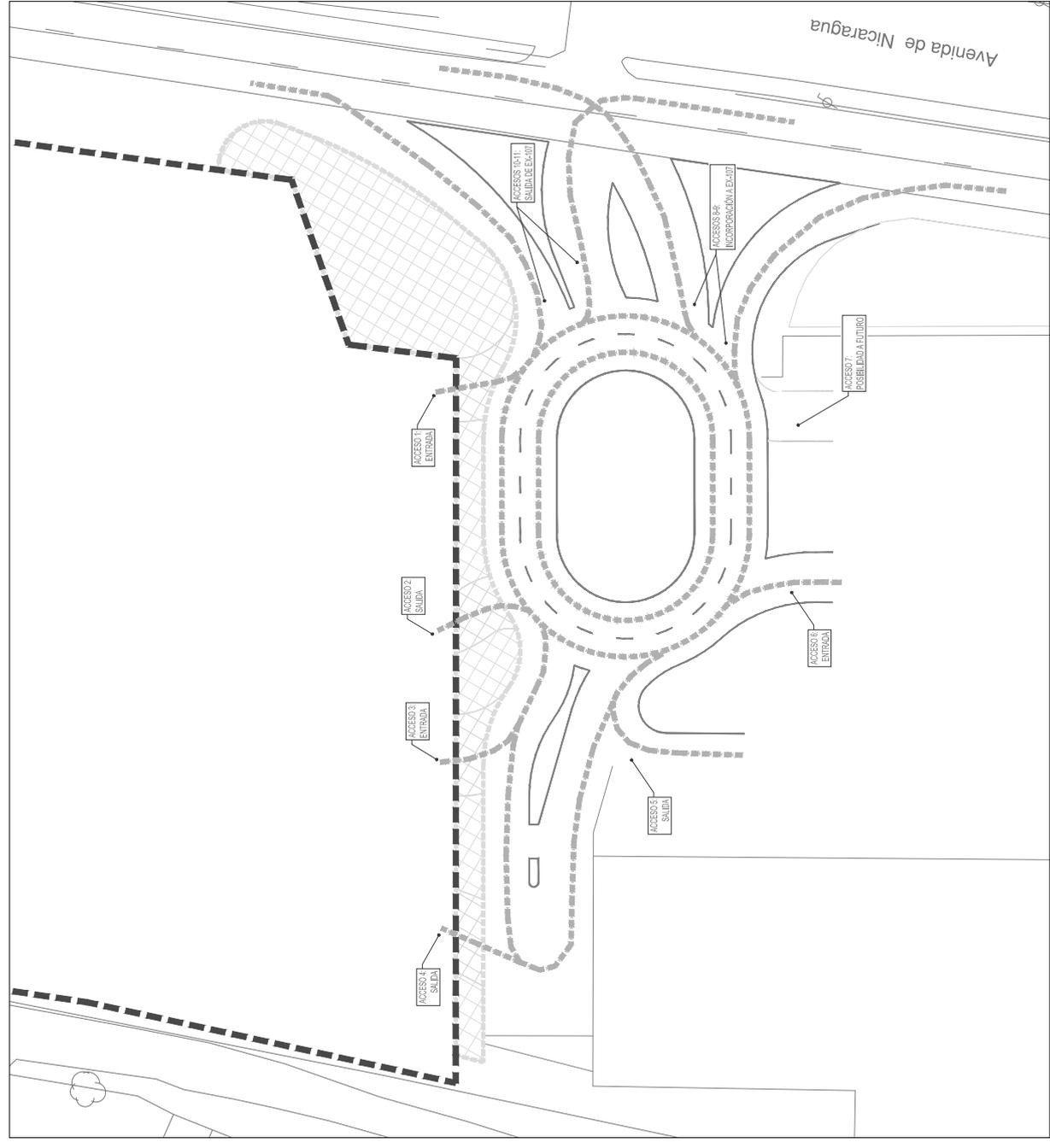
Antonio Vázquez
Antonio Vázquez Moreno
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

NOTA: COORDENADAS UTM HUSO 29, ETRS89



ACTUACIONES - ESTUDIO DE DETALLE

- Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle
- Alineaciones Propuestas Estudio de Detalle
- Delimitación Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Parques Estudio de Detalle
Superficie= 686,38 m²
- E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Superficie= 569,36 m²
- Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
Superficie= 129,40 m²
- Reordenación tráfico viario existente
- Trayectorias admisibles para el tráfico



Hoja: 01/02

ORDENACIÓN PROPUESTA, REORDENACIÓN DEL TRÁFICO

O-3

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
ÁREA DE USO TERCIARIO

ARRAM CONSULTORES

BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
29011 Badajoz, España
Tel: 924 207 088 - Fax: 924 207 088

MADRID: C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916 891 937

WWW.ARRAM.COM

I+D+i VIZCAYA 2015
Departamento de Caminos, Canales y Puertos

ARRAM CONSULTORES

BADAJOS, Paseo Fluvial 15,
29011 Badajoz, España
Tel: 924 207 088 - Fax: 924 207 088

MADRID: C/ José Abascal, 41 - 28003
Tel: 916 891 937

WWW.ARRAM.COM



ACTUACIONES - ESTUDIO DE DETALLE

- Delimitación ÁMBITO Estudio de Detalle
- Alineaciones Propuestas Estudio de Detalle
- Delimitación Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Parques Estudio de Detalle
Superficie= 688,98 m²
- E1.- Zonas Verdes, Jardines y Parques
Superficie= 569,98 m²
- Admisibilidad acceso rodado a propiedad privada
Superficie= 129,40 m²
- Reordenación tráfico viario existente
- Trayectorias admisibles para el tráfico



Hoja: 02/02
ORDENACIÓN PROPUESTA, REORDENACIÓN DEL TRÁFICO
O-3

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN
 ÁREA DE USO TERCIARIO

E-1:1000
 0 5 10
ARRAM
CONSULTORES
 BADAJOZ, Paseo Fluvial 15,
 21013 Badajoz (Badajoz) - España
 Telf: 924 207 088 - Fax: 924 207 088
 MADRID: C/ José Abascal, 41 - 28003
 Telf: 916 891 937
 WWW.ARRAM.COM

Antonio Vázquez
Antonio Vázquez
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

