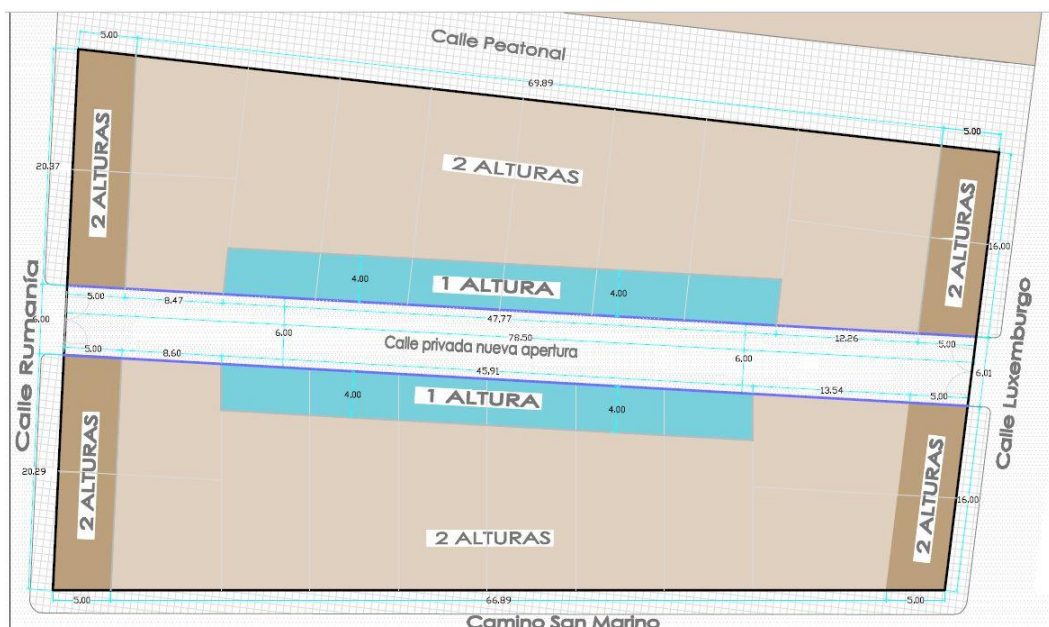


**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**



ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL
6038201PC6863N0001AT. OLIVENZA. BADAJOZ

Febrero 2026

INDICE

1: MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. INICIATIVA	3
1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.3. SITUACION Y CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS.....	3
1.4. AMBITO DE ACTUACION.....	4
1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	4
2: MEMORIA DE ACTUACION	
2.1. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE ESTUDIO DEL DETALLE	5
2.2. PARCELACIÓN	5
2.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN VOLUMETRICA PROPUESTA	6
2.4.. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA	7
2.5. INTEGRACION DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN EL ENTORNO	7
2.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES.....	8
3: PLANOS	
4: ANEXOS A MEMORIA	
1. FICHA CATASTRAL	
2. ESCRITURAS	

1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. INICIATIVA

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por parte del arquitecto D. Enrique López Gómez, colegiado número 21554/0 del COADE, por encargo de ANJUMA GESTIONES INMOBILIARIAS, S.L. con domicilio en Avda. Constitución 34, Mérida Badajoz., como propietario de la parcela manzana ref. Catastral 6038201PC6863N0001ATde Olivenza Badajoz.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la creación de un vial privado dentro de la parcela para garantizar el acceso rodado a la parcelación propuesta.

Se formula el presente Estudio de Detalle en Suelo Urbano, por iniciativa particular del propietario de la parcela, de acuerdo con lo establecido en Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS 11/2018, de 21 de diciembre) y 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.

1.3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

La parcela se ubica entre la calle San Marino c/v calle Rumanía c/v calle Irlanda c/v calle Luxemburgo,



La parcela tiene forma sensiblemente rectangular con un desnivel de 3 m dirección noroeste-sureste. Tiene una superficie real de 3.309,45 m², 3.274 m² según superficie catastral y 3.307,55 m² según escrituras.

La parcela se encuentra totalmente urbanizada y dispone de todos los servicios urbanos.

Las rasantes oficiales se encuentran definidas por los Acerados existentes.

1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN-UNIDAD URBANA EQUIVALENTE

En el contexto de un Estudio de Detalle, la "unidad urbana equivalente" se refiere a un ámbito de actuación que, si bien no es estrictamente una "manzana" definida por vías públicas en todos sus lados, cumple una función similar en términos de ordenación urbanística.

Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, que complementan planes de ordenación de mayor jerarquía (como los Planes Generales o los Planes Parciales). Su objetivo principal es concretar o reajustar aspectos más específicos de la ordenación, como:

* Alineaciones y rasantes: Delinear la posición exacta de los edificios y el nivel del terreno.

* Volúmenes edificables: Definir la forma y altura de las edificaciones dentro de un ámbito.

* Condiciones estéticas y de composición: Establecer criterios de diseño y apariencia para las construcciones.

En nuestro caso se trata de la ordenación de volúmenes de la manzana completa.

1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General Municipal de Olivenza.

La ordenanzas particulares de la zona B1, Manzana Intensiva que afectan a la parcela son los siguientes:

a) **Uso.**
Residencial colectivo y residencial unifamiliar.

b) **Tipología.**
Residencial unifamiliar y residencial colectiva

c) **Número de plantas.**

2 Plantas

d) **Parcela Mínima.**

<u>Denominación</u>	<u>Tipo</u>	<u>Superficie</u>	<u>Fachada</u>	<u>Fondo</u>
Edificación unifamiliar adosada		100 m ²	6 m	12 m

e) **Retranqueos mínimos**
Alineación a fachada.

**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**

f) Ocupación.

Parcelas no superior a 200m².....100%

Parcelas superior a 200m².....100% los 12 primeros m., 40% resto.

g) Edificabilidad.

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las ordenanzas.

2: MEMORIA DE ACTUACIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE

Se pretende la división de la Manzana en Parcelas para la ejecución de viviendas unifamiliares lo que conlleva los siguientes inconvenientes a resolver:

1.- La existencia de la calle peatonal c/ Irlanda que impide el acceso a las parcelas para viviendas unifamiliares.

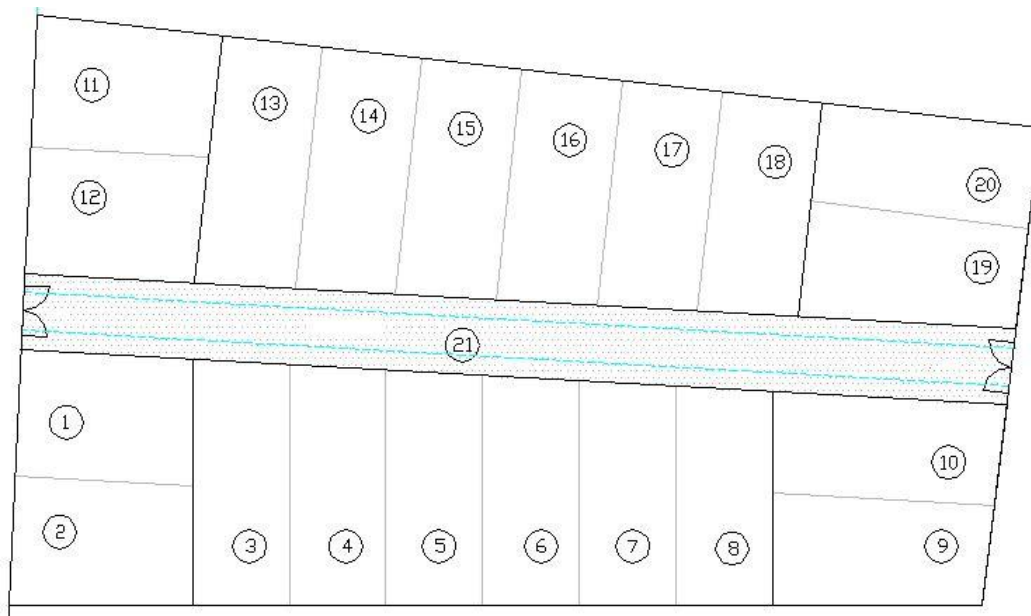
2.- Dado que se proyecta la creación de 20 parcelas sería necesario la realización de numerosas roturas en vial público y modificaciones de ubicación de alcorques y farolas para garantizar el acceso rodado y la ejecución de las correspondientes acometidas de saneamiento.

Es por ello que se propone la creación de un vial privado en el eje longitudinal de la parcela por donde se llevaría la instalación de saneamiento y garantizarían el acceso rodado de vehículos a las distintas parcelas.

2.2. PARCELACIÓN

Se dividen los terrenos en 20 parcelas para viviendas unifamiliares adosadas más una parcela correspondiente al vial de acceso a garajes objeto del presente Estudio de detalle.

nº parcela	Superficie de parcelas. m ²
1	138,35
2	141,26
3	147,34
4	144,05
5	140,76
6	137,47
7	134,18
8	130,89
9	143,60
10	144,07
11	143,91
12	137,95
13	153,98
14	150,48
15	147,00
16	143,50
17	140,00
18	136,51
19	148,30
20	137,25
21	469,53
	3.310,38



2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.3.1 VIAL PRIVADO

Este estudio de detalle incorpora un vial privado cuyo fin es crear una calle de garaje de 6 m para acceder a los aparcamientos en las distintas parcelas, como se establece en la normativa. Se trata pues de un vial para garantizar el correcto acceso de los vehículos a sus correspondientes plazas de aparcamiento.

El vial proyectado es de eje recto y tiene unas dimensiones de 6 m de ancho por 71,17 m de largo.

Así mismo por este vial se proyectará la infraestructura privada de saneamiento y su conexión a la red pública, evitando la realización de numerosas roturas en vial público y modificaciones de ubicación de alcorques y farolas.

El resto de infraestructuras se encuentran ejecutadas en los viales públicos a los que dan frente todas las parcelas.

El vial privado será una finca registral independiente propiedad en proindiviso de los propietarios de las parcelas que conforman la manzana y tienen posible acceso al mismo. Será necesario constituir una entidad de conservación para garantizar el mantenimiento del vial y de las infraestructura que discurran por el mismo.

Se presentará para su aprobación el correspondiente proyecto de urbanización en el que se recogerán tanto las instalaciones propias para el funcionamiento del vial (Alumbrado, riego, puertas de accesos...), como la infraestructura de

**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**

saneamiento de conexión de las distintas parcelas hasta la red pública. A este respecto, si bien el dimensionado de la red puede dar servicio a una promoción única de la manzana (como en el resto promociones de manzanas del entorno), se solicitará a la empresa conservadora Aqualia el/los puntos de conexión de la/las acometidas adecuados.

2.3.2 ORDENACIÓN:

La ordenación de la manzana se realiza mediante el adosamiento de viviendas de 1 o 2 plantas a la alineación oficial. Dos plantas obligatorias en los dos lados cortos correspondientes a las calles Luxemburgo y Rumanía. Una o dos plantas a la calle San Marino y a la calle peatonal calle Irlanda.

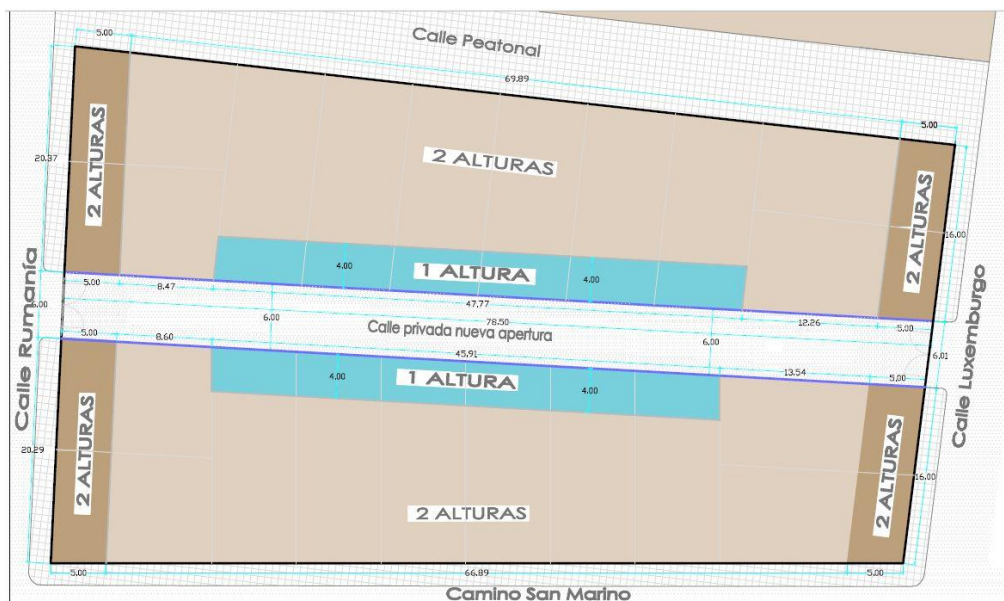
NORMAS DE COMPOSICIÓN:

1.- Para garantizar la composición volumétrica exterior y la formación de fachada en el contorno de la manzana se fija la alineación oficial de la manzana.

Se fija la volumetría **obligatoria de las cuatro esquinas** de la manzana y de las calles Luxemburgo y Calle Rumanía **en 2 alturas** hasta un fondo de 5 metros, consiguiéndose con ello reforzar y unificar las esquinas como elementos principales de lectura visual de la manzana.

Las fachadas a camino San Marino y calle peatonal Irlanda se conformará con viviendas en 1 o 2 alturas.

2.- Con el fin de conseguir una homogeneidad compositiva de las construcciones alineadas a la calle privada de nueva ejecución, se establece una franja de una sola planta con un fondo de 4 metros, a excepción de las zonas de acceso que serán de dos.



2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La creación de la nueva parcela para uso de vial de acceso a plazas de aparcamiento es un uso compatible complementario al uso residencial.

La propuesta de parcelación y por tanto sus volumetría cumplen las condiciones de parcela mínimas establecidas por la ordenanza urbanística del Plan General de Olivenza.

Todas las parcelas cumplen las condiciones mínimas de parcela.

Se garantiza, así mismo, la composición volumétrica, tanto exterior como interior a vial, mediante las normas establecida en el apartado anterior.

2.5. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN EL ENTORNO

El resultado volumétrico del presente estudio de detalle es similar a la volumetría y características de las manzanas colindantes, por lo que la volumetría se encuentra totalmente integrada en el entorno.

Para la propuesta volumétrica de la manzana se ha tenido en cuenta principalmente:

1.- Plan General, suelo urbano consolidado residencial a II plantas de altura en ordenanza B1 Manzana Intensiva.

2.- Integración en el entorno, tipología volumétrica de las manzanas de la zona.

CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS:

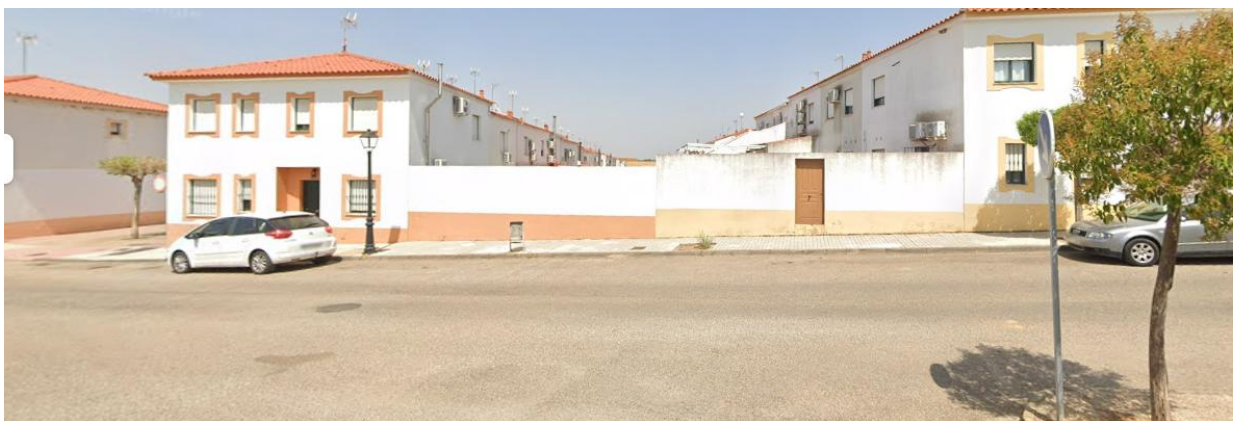
Una de las característica tipológica de fachadas de las manzanas de la ciudad de Olivenza la alternancia de 1 o 2 plantas tanto en casco antiguo y zonas periféricas acorde con lo establecido por las Normas Urbanísticas.

Consecuencia de esta tipología es la aparición de distintas alturas y consecuencia de ello es la aparición de numerosas medianerías vistas que se integran en el paisaje de la ciudad.

**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**



En cuanto a la integración en el entorno, una característica principal es la de compartir fachadas de viviendas con cerramientos de parcela y accesos de vehículos al interior de manzana.



**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**



2.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad que resultará en la manzana será la que se derive en exclusividad a las parcelas de uso residencial según actual PGM Ordenanza B1 Manzana Intensiva que establece que la superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación. Para parcelas de superficie inferior a 200 m² será el 100% de ocupación.

El vial privado no tendrá edificabilidad

**ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA REF. CATASTRAL 6038201PC6863N0001AT.
OLIVENZA. BADAJOZ**

El presente Estudio de Detalle no modifica el destino urbanístico del suelo, no supone un incremento de los aprovechamientos urbanísticos del suelo y no suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas, según lo establecido en la LOTUS

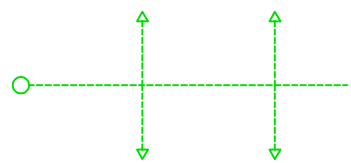
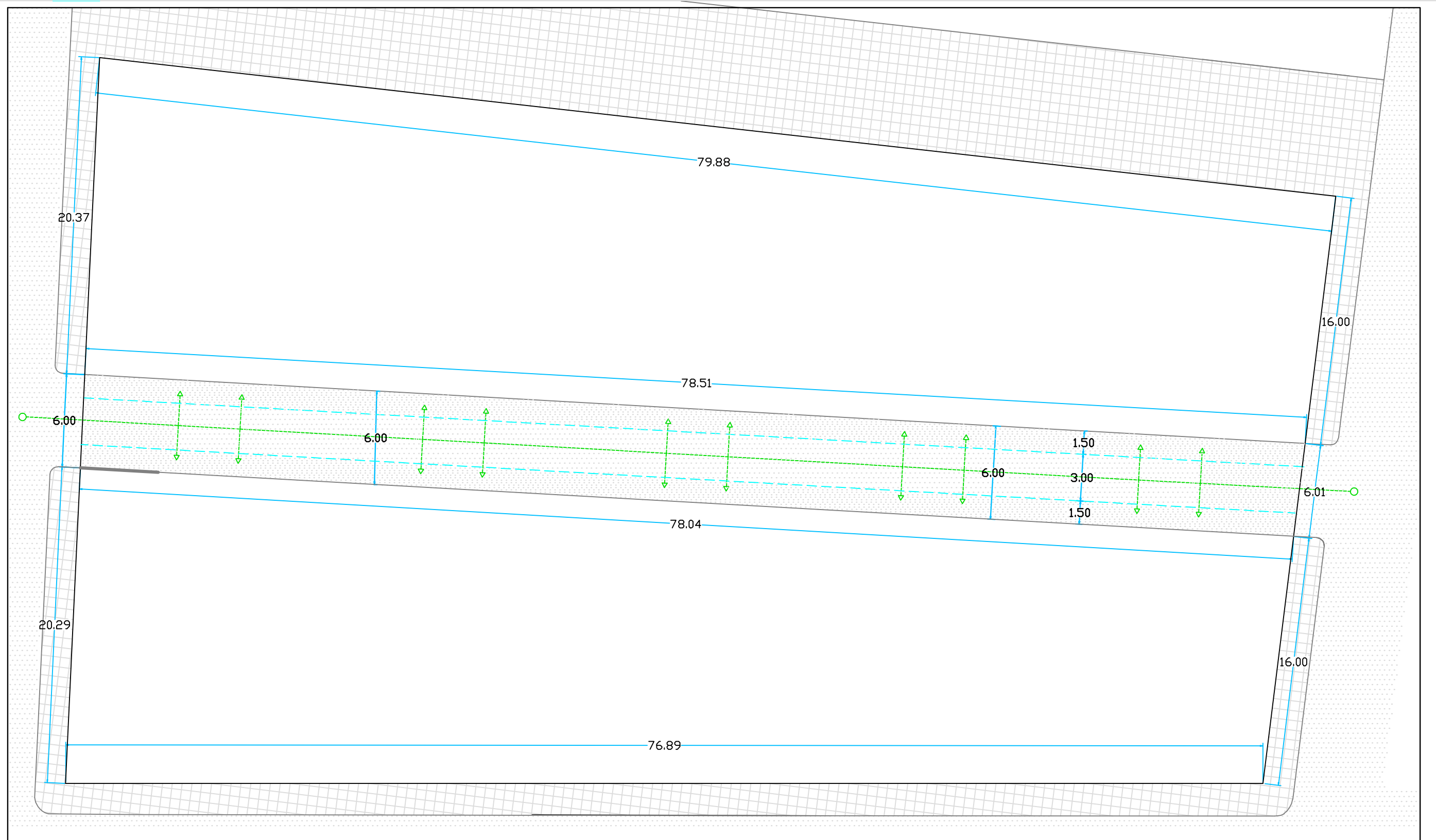
Badajoz, Febrero 2026.

EL ARQUITECTO

Enrique López Gómez

3: PLANOS

1. PLANO DE INFORMACION. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANO DE ORDENACION. IMPLANTACIÓN VIAL PRIVADO
3. PLANO DE INFORMACION TOPOGRÁFICO
4. PLANO DE ORDENACIÓN
5. PLANO DE PARCELACIÓN
6. PLANO SIMULACIÓN VOLUMÉTRICA



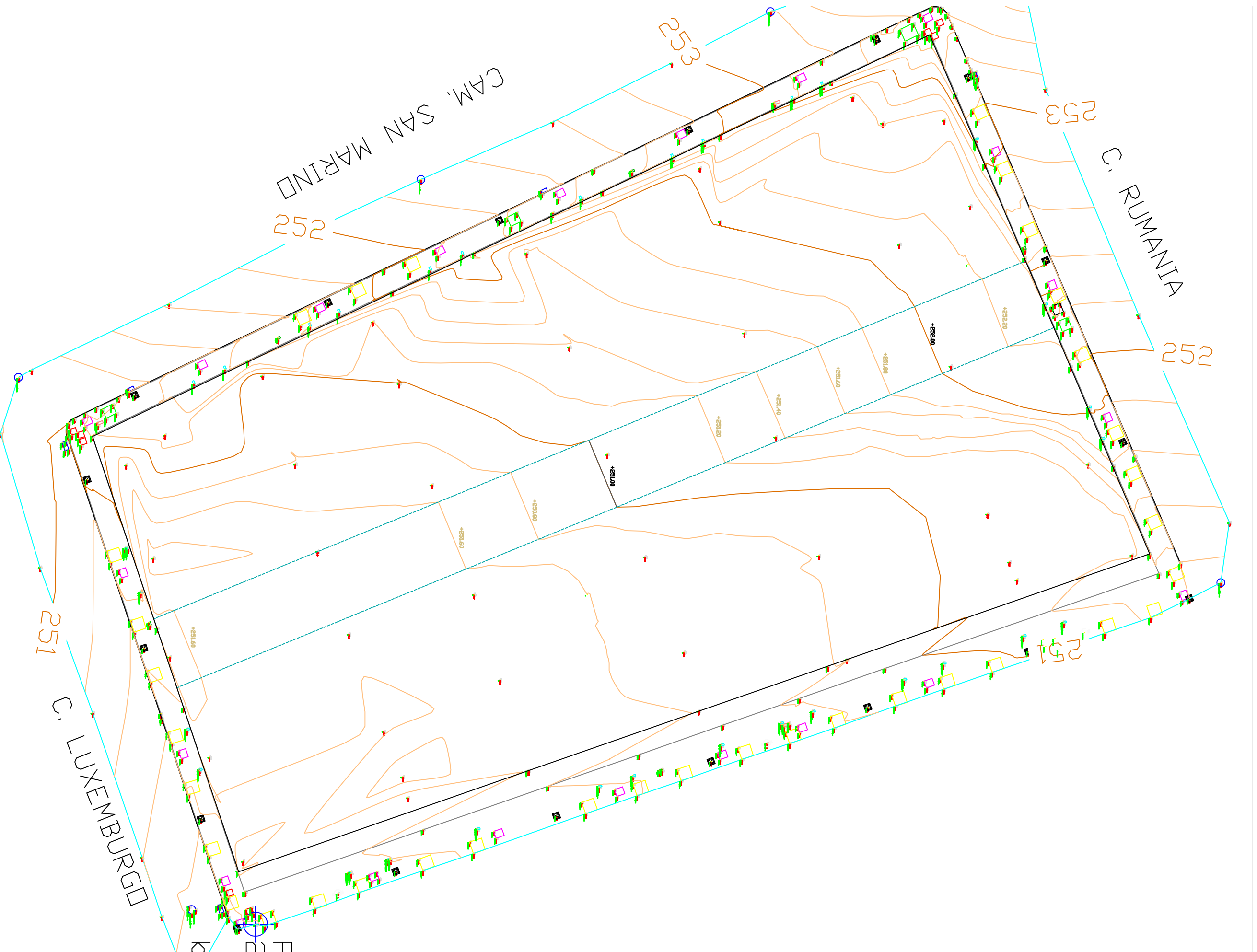
INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES
 MANZANA en c/ SAN MARINO de OLIVENZA, BADAJOZ
 Ref. Catastral 6038201PC6863N0001AT
 promotor ANJUMA GESTIONES INMOBILIARIAS, S.L.
 arquitecto ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ Febrero 2026
PLANO ORDENACIÓN
IMPLANTACIÓN VIAL PRIVADO

DIN A3 1/250

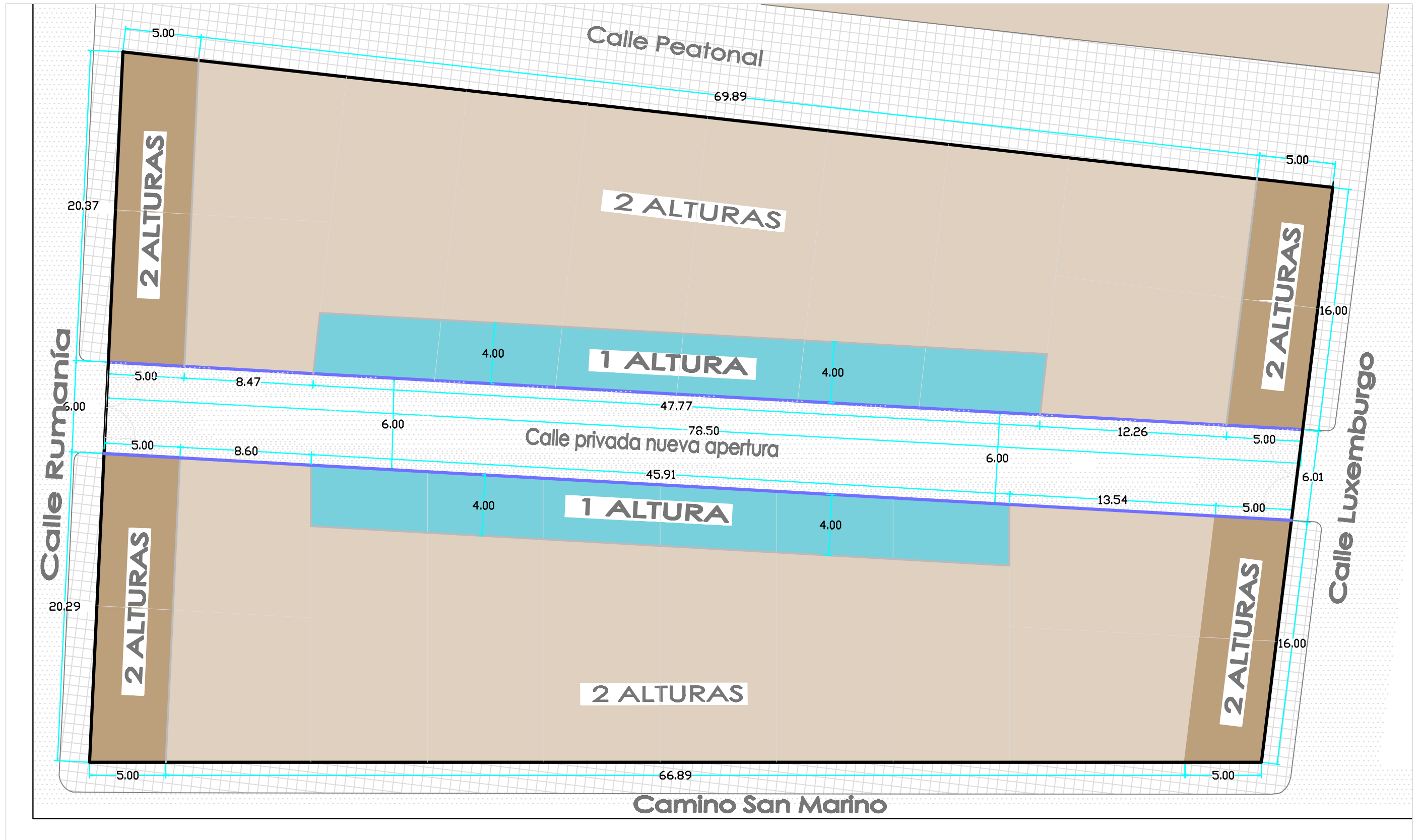


2



ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO
 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES
 MANZANA en c/ SAN MARINO de OLIVENZA, BADAJOZ
 Ref. Catastral 6038201PC6863N0001AT
 promotor ANJUUMA GESTIONES INMOBILIARIAS, S.L.
 arquitecto ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ Febrero 2026

DN 12 1/200
 0 5 m.
3
 PLANO INFORMACION
 TOPOGRÁFICO VIAL

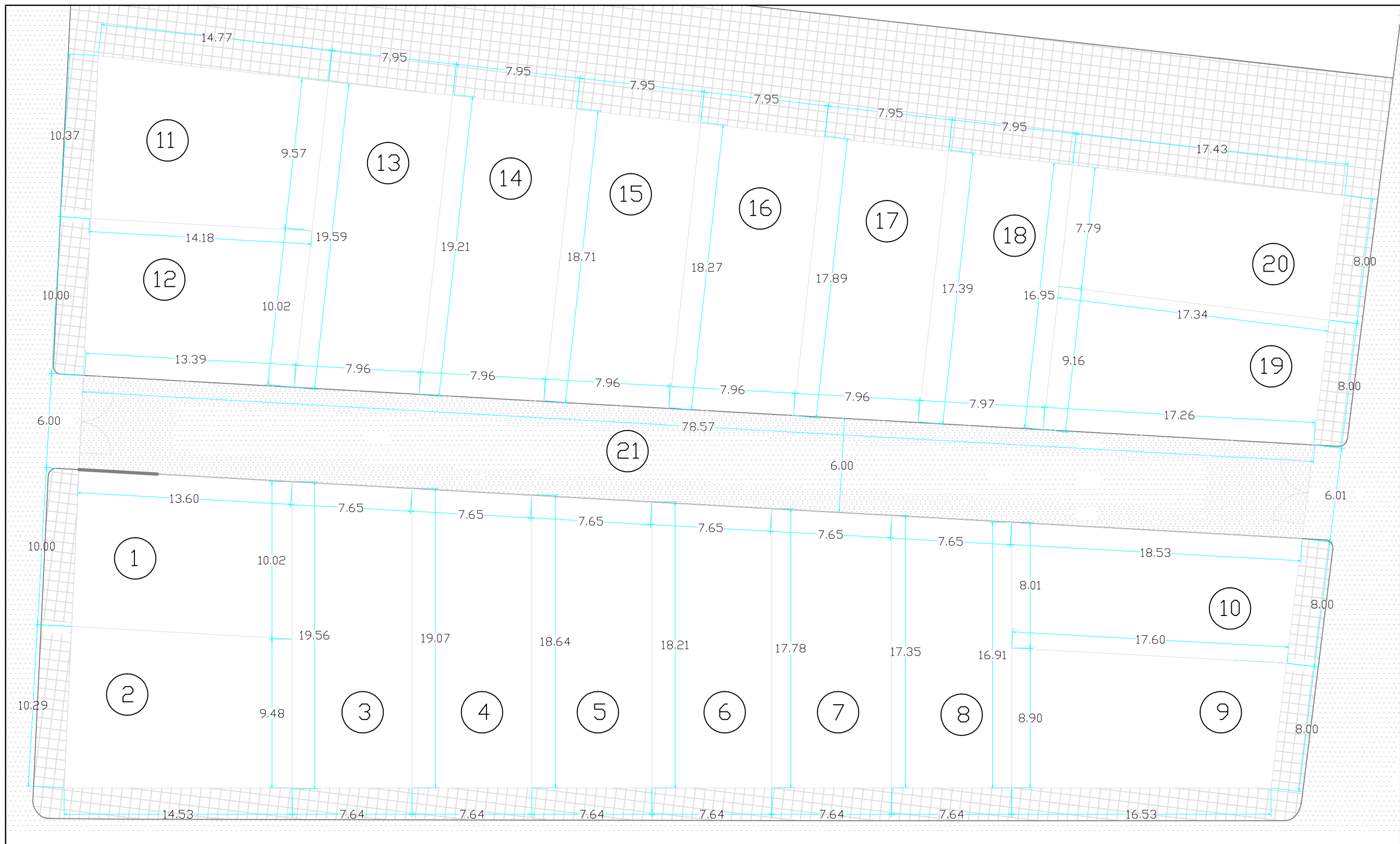


- ALINEACIÓN OFICIAL**
- ALINEACIÓN VIAL PRIVADO**
- 2 ALTURAS OBLIGATORIAS**
- 2 ALTURAS MÁXIMAS**
- 1 ALTURAS MÁXIMAS**

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO
 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES
 MANZANA en c/ SAN MARINO de OLIVENZA, BADAJOZ
 Ref. Catastral 6038201PC6863N0001AT
 promotor ANJUMA GESTIONES INMOBILIARIAS, S.L.
 arquitecto ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ Febrero 2026
PLANO ORDENACIÓN
 ORDENACIÓN-ALINEACIONE- NÚMERO DE PLANTAS

DIN A3 1/250





ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES
 MANZANA en c/ SAN MARINO de OLIVENZA, BADAJOZ
 Ref. Catastral 6038201PC6863N0001AT
 promotor ANJUMA GESTIONES INMOBILIARIAS, S.L.
 arquitecto ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ Febrero 2026
PLANO INFORMACIÓN
PLANO PARCELACIÓN

DIN A3 1/250
 0 5 m.

5

4: ANEXOS

Consulta y certificación de Bien Inmueble

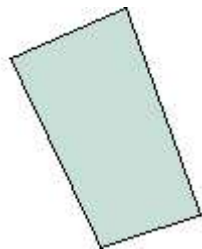
FECHA Y HORA

Fecha	31/7/2025
Hora	11:04:14

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6038201PC6863N0001AT
Localización	CL LUXEMBURGO Suelo 06100 OLIVENZA (BADAJOZ)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL LUXEMBURGO OLIVENZA (BADAJOZ)
Superficie gráfica	3.274 m ²