



ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACION DE VOLÚMENES DE EDIFICACIONES

**VARIAS PARCELAS DE SUELO URBANO DE VILLARREAL- BADAJOZ-
P.G.M. de OLIVENZA -BADAJOZ-**

Promotor: Juan Antonio Castaño Borrallo y otros

Arquitecto: Luis Núñez Mira

INDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES GENERALES

- 1.1 OBJETO.
- 1.2 AGENTES
- 1.3 AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN PGM

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACION.
- 2.2 MODIFICACIONES PROPUESTAS
- 2.3 TIPOLOGIA EDIFICATORIA.
- 2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN
- 2.5 DOTACION Y SITUACION DE APARCAMIENTOS
- 2.6 CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES
- 2.7 USOS
- 2.8 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

3. LICENCIAS

- 3.1 SUSPENSION DE LICENCIAS
- 3.2 DURACION DE LA SUSPENSIÓN

4. ENTRADA EN VIGOR

I.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES GENERALES

1.1.- OBJETO

El objeto del presente documento es establecer una propuesta de ordenación de los volúmenes de edificaciones futuras de 4 parcelas calificadas como suelo urbano por el P.G.M. de Olivenza -BADAJOZ-

1.2.- AGENTES

Promotores: JUAN ANTONIO CASTAÑO BORRALLÓ, como representante
notificación en _____,
de los propietarios de las 4 fincas afectadas.

Arquitecto: LUIS NÚÑEZ MIRA, arquitecto colegiado con el nº 241091 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
Dirección: Avda. Villarreal, 7 de Olivenza (BADAJOZ) –06100-
nº de teléfono de contacto: 629161500

1.3.- AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el 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, y en relación con los estudios de detalle establece:

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.

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.

El presente estudio se refiere a la ordenación de volúmenes de las futuras edificaciones a construir en la parte urbana de un suelo en la C/ Nueva de Villarreal, afectados por el PGM de Olivenza, aprobado en el año 2005, definiendo nueva alineaciones respecto a la fachada y a los linderos con parcelas anexas.

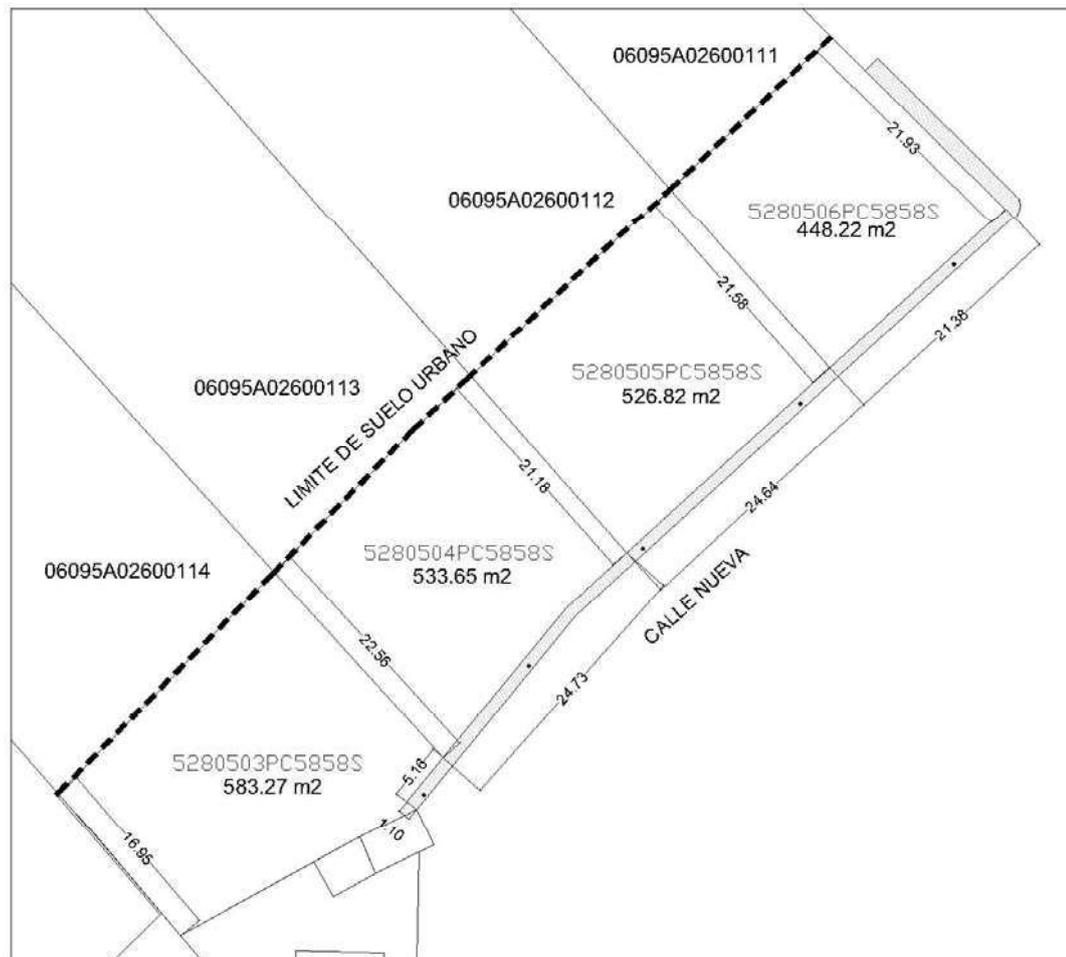
Este suelo está dividido actualmente en 4 parcelas, cada una de ellas con dos referencias catastrales, al tener parte de su superficie calificadas como suelo urbano y el resto como suelo no urbanizable.

La parte de suelo urbano tienen una forma más o menos rectangular, con una superficie total de 2.091,96m², dividido en 4 parcelas, pertenecientes a propietarios diferentes. Linda al Norte y oeste con suelo no urbanizable, al Sur con calle Nueva, urbanizada, incluido el acerado y alumbrado público, en el frente de parcela y al Este con la carretera BA-104.

La calle Nueva a la que dan fachada, presenta un desnivel ascendente desde la carretera BA-104 de aproximadamente el 1%. Longitudinalmente presentan un desnivel descendente desde la fachada hacia el fondo. De aproximadamente el 3.5%. Actualmente las 4 parcelas se encuentran libres de edificaciones.

La parte de las parcelas calificadas como suelo urbano, presentan un fondo desde el acerado existente de longitud variable. (Ver plano), en todos los casos superior a los 12 m. que indica la ordenanza para ese suelo

Igualmente, todas ellas presentan un frente de fachada superior a 6 m, y superficie superior a 200 m².



Los propietarios actuales de las parcelas son:

5280503PC5858S- D. Juan Antonio Castaño Borralló

5280504PC5858S- Herederos de D. Joaquín Reyna Núñez

5280505PC5858S- D. Gema Fernández Martínez

5280506PC5858S- D. Cayetano Nuñez López

El Estudio de Detalle en ningún caso modificará el destino urbanístico del suelo, incrementará su aprovechamiento urbanístico o suprimirá, reducirá o afectará negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

1.4.- CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN PGM DE OLIVENZA

El término Municipal de Olivenza se encuentra urbanísticamente afectado por un Plan General Municipal, aprobado definitivamente, con fecha 20 de Julio de 2005.

El Planeamiento citado dispone de Ordenanzas Reguladoras de la edificación, estableciendo varias categorías en función de la tipología y el uso. Los terrenos objeto del presente estudio de detalle se encuentran ubicados en la aldea de Villarreal.

La tipología edificatoria que podrá desarrollarse en las 4 parcelas será la de que recoge la ordenanza " VR.2 Periferia urbana", con las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m²

Frente mínimo de parcela: 6.m

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

Alineación a vial: Las edificaciones se alinearán a vial, coincidiendo con el frente de parcela, según plano de alineaciones.

Retranqueos autorizados: máximo 5 m.

Edificabilidad: 1 m²/m²

Ocupación de parcela sobre rasante: 75%

Ocupación bajo rasante: no se permite

Altura máxima: 2 plantas, 7.5 m.

Soportales y porches: no permitidos los soportales. Sí permitidos los porches.

Pacios: Se autorizan patios viveros de 7 m de dimensión mínima y de luces según decreto de habitabilidad en vigor.

Cubiertas: inclinadas, de teja curva o mixta, color rojo terroso, de hasta 4 aguas con pendiente entre el 25 y el 40%, permitiéndose también cubiertas mixtas con primer vano de azotea con superficie no mayor del 25% de la superficie de la cubierta.

Espacios bajo cubierta: Se permiten, cumpliendo decreto habitabilidad.

Canalones y bajantes: serán ocultos si vierten a espacios públicos.

Usos: Vivienda unifamiliar y colectiva

Condiciones de aprovechamiento según PGM.

	Superficie	Ocupación max.(75%)	Edificabilidad max. (1m ² /m ²)
Parcela 1	583.27 m ²	437.45 m ²	583.27 m ²
Parcela 2	533.65 m ²	400.24 m ²	533.65 m ²
Parcela 3	526.82 m ²	395.11 m ²	526.82 m ²
Parcela 4	448.22 m ²	336.17 m ²	448.22 m ²
TOTALES	2.091.96 m ²	1.568.97 m ²	2.091.96 m ²

2- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

2.1- JUSTIFICACION DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La aldea de Olivenza (Villarreal) en la que se encuentra el suelo objeto del presente Estudio de detalle padece un importante despoblamiento rural típico de este tipo de aldeas en toda la Comunidad Autónoma.

Esta despoblación conlleva la pérdida de recursos y conduce a una espiral de regresión económica que resulta muy difícil de superar.

En este contexto es necesario incentivar cualquier actuación encaminada a la recuperación económica de la zona.

La propuesta del presente estudio de detalle pretende plantear una reordenación del suelo afectado, de forma que se incentive la futura construcción de viviendas, que, por su cercanía con el puerto deportivo de Olivenza y las vistas que desde ese suelo se tiene de la vecina población portuguesa de Juromenha y su Castillo, serán en general segundas residencias.

2.2- MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se redacta el presente Estudio de Detalle, de acuerdo con el PGM de Olivenza, a requerimiento de los propietarios de las parcelas afectadas, con la finalidad de realizar una nueva ordenación de volúmenes, establecimiento de alineaciones interiores y líneas de edificación, de acuerdo a los aprovechamientos establecidos en el planeamiento.

La propia ordenanza a la que pertenecen estos terrenos "VR.2 Periferia urbana", obliga a alinear a fachada las futuras construcciones, aunque permite retranqueo de las edificaciones con un máximo de 5 m, sin especificar si se trata de retranqueos respecto a fachada o también retranqueos respecto a los linderos laterales y trasero.

Se trata ahora de definir los retranqueos obligatorios respecto a la línea de fachada y los retranqueos mínimos respecto al resto de linderos de cada parcela, definiéndose así las áreas de movilidad de las futuras edificaciones dentro de cada parcela.

Se define un retranqueo frontal obligatorio respecto a el acerado existente de 5 metros. y un retranqueo trasero mínimo, respecto a la delimitación de suelo urbano de al menos 2 metros.

Lateralmente y respecto a las parcelas colindantes, se establecen unos retranqueos mínimos de 4 m, para permitir el paso de vehículos al resto de la parcela y para correcto soleamiento de las viviendas.

Estos retranqueos delimitan la zona de movilidad de las futuras edificaciones en las parcelas.

2.3- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria que podrá desarrollarse en las 4 parcelas será la de que recoge la ordenanza "VR.2 Periferia urbana",

Parcela mínima: 200 m²

Frente mínimo de parcela: 6.m

Fondo mínimo de parcela: 12 m.

Estos tres requisitos ya lo cumplen cada una de las 4 parcelas

Retranqueos autorizados: máximo 5 m.

Edificabilidad: 1 m²/m²

Ocupación de parcela sobre rasante: las definidas en planos como área de movilidad de las edificaciones, condicionadas por los retranqueos vinculantes propuestos. Las Áreas de movimiento determinadas en el presente estudio de detalle satisfacen las condiciones de retranqueo permitidas por el PGM de Olivenza para la zona de ordenanza "Periferia urbana" en Villarreal.

Ocupación bajo rasante: no se permite

Altura máxima: 2 plantas, 7.5 m.

Soportales y porches: Se permiten porches dentro del área de movilidad de las construcciones.

Patios: No se autorizan patios interiores.

Cubiertas: inclinadas, de teja curva o mixta, color rojo terroso, de hasta 4 aguas con pendiente entre el 25 y el 40%, permitiéndose también cubiertas mixtas con primer vano de azotea con superficie no mayor del 25% de la superficie de la cubierta.

Espacios bajo cubierta: Se permiten, cumpliendo decreto habitabilidad, computando como edificabilidad donde superen la altura de 1.8 m.

Canalones y bajantes: no se permiten canalones, ni bajantes vistos. Como las cubiertas verterán a la propia parcela, no se obliga a la colocación de canalones ocultos.

2.4- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las 4 parcelas urbanas existentes no podrán dividirse en parcelas menores, ni transversal ni longitudinalmente.

2.5- DOTACION Y SITUACION DE APARCAMIENTOS

Como exige el PGM de Olivenza, cada parcela deberá disponer de un mínimo de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela.

2.6- CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

La composición formal de las edificaciones que pudieren erigirse sobre cada parcela deberá ser unitaria y homogénea en su conjunto, sin generar distorsión respecto de las características dominantes en su entorno inmediato.

Fachadas: la composición se ajustará a soluciones tradicionales, admitiéndose en planta alta los balcones y balconadas. Deberán ir enfoscadas y pintadas o revocadas, prohibiéndose morteros monocapa con aglutinante sintético y árido coloreado y los revocos proyectados de árido grueso que produzcan texturas rugosas. El color de la pintura deberá ser blanco, salvo zócalos, en tono terrosos o tostados, con altura máxima de 80 cm, prohibiéndose materiales adheridos a fachadas o simples cambios de tonalidad.

Huecos: serán cuadrados o rectangulares verticales. No se permiten recercado molduras ni impostas. Los portones tendrán anchura máxima de 3 m. Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquier material excepto acero inoxidable y aluminio anodizado en su color, bronce, oro o rojizo.

Rejas y barandillas: Serán transparentes con elementos verticales y horizontales de hierro o forja. La altura máxima de barandillas será de 1.20 m.

Cerramientos de parcela: La ordenanza obliga a cerramientos opacos de muro de fábrica con altura máxima de 2.40m. Este tipo de cerramiento será el obligatorio para los linderos entre parcelas, en su parte urbana, con altura máxima de 2.20 m, debiendo realizarse con malla metálica simple torsión y postes metálicos, en la parte rústica de las fincas. Sin embargo, para el frente de fachada, con el presente estudio de detalle se diseña el tipo de cerramientos de parcela, que se propone como solución obligatoria, con zócalo de fábrica de 80 cm de altura y malla metálica hasta altura máxima de 2.20 m. (ver plano).

Como ocurre en el caso de las 4 fincas, tanto la parte urbana como la parte rústica de cada una de ellas pertenecen a la misma propiedad, por lo que no se plantea la ejecución de cerramientos traseros entre la parte urbana y la parte rústica de las fincas. En caso de que se ejecutasen dichos cerramientos, su diseño será idéntico a los de la fachada principal.

2.7- USOS

Usos

Se admitirá la construcción de una sola vivienda por parcela "Vivienda unifamiliar".

Como usos complementarios se admiten los recogidos en el art. 183.12 de las ordenanzas edificatorias.

Condiciones Particulares del Uso Residencial.

El uso pormenorizado establecido como característico para todas las parcelas edificables es el de Residencial

El programa de composición de las viviendas, así como las características dimensionales mínimas de sus dependencias serán los indicados en el Decreto 113/2009 de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las exigencias básicas de las viviendas de nueva construcción.

2.8- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	Superficie	Ocupación max.(75%)	Edificabilidad max. (1m2/m2)
Parcela 1	583.27 m2	293.88 m2	583.54 m2
Parcela 2	533.65 m2	241.88 m2	483.76 m2
Parcela 3	526.82 m2	239.36 m2	478.72 m2
Parcela 4	448.22 m2	184.26 m2	368.52 m2
TOTALES	2.091.96 m2	959.38 m2	1.914.54 m2

Por lo tanto, queda justificado que el presente Estudio de Detalle, reduce los aprovechamientos urbanísticos o las edificabilidades establecidas en el PGM de Olivenza.

3- LICENCIAS

3.1- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De conformidad con lo establecido en el Artículo 68 del 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, en el caso, de los instrumentos de ordenación urbanística, el acuerdo de aprobación inicial determinará, por sí solo, la **suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición** para áreas o usos determinados, así como la suspensión de aprobación de nuevos programas de ejecución, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones urbanísticas supongan la modificación del régimen urbanístico vigente.

A estos efectos, el acuerdo determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3.1- DURACION DE LA SUSPENSION

De acuerdo con el mismo artículo 68 del DECRETO 143/2021, la suspensión de licencias tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde la fecha de dicha aprobación inicial del Estudio de Detalle, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del nuevo instrumento de planeamiento.

No se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad, sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido, al menos, tres años desde la fecha de extinción de sus efectos.

4- ENTRADA EN VIGOR

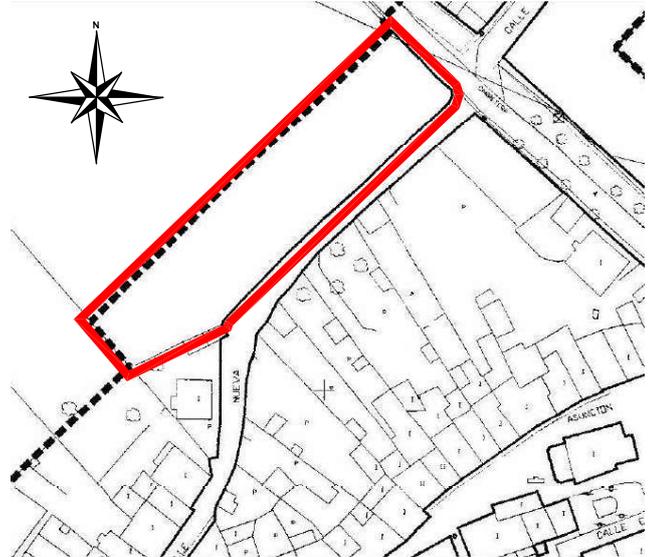
Este Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de Extremadura

Olivenza a 14 de julio de 2025

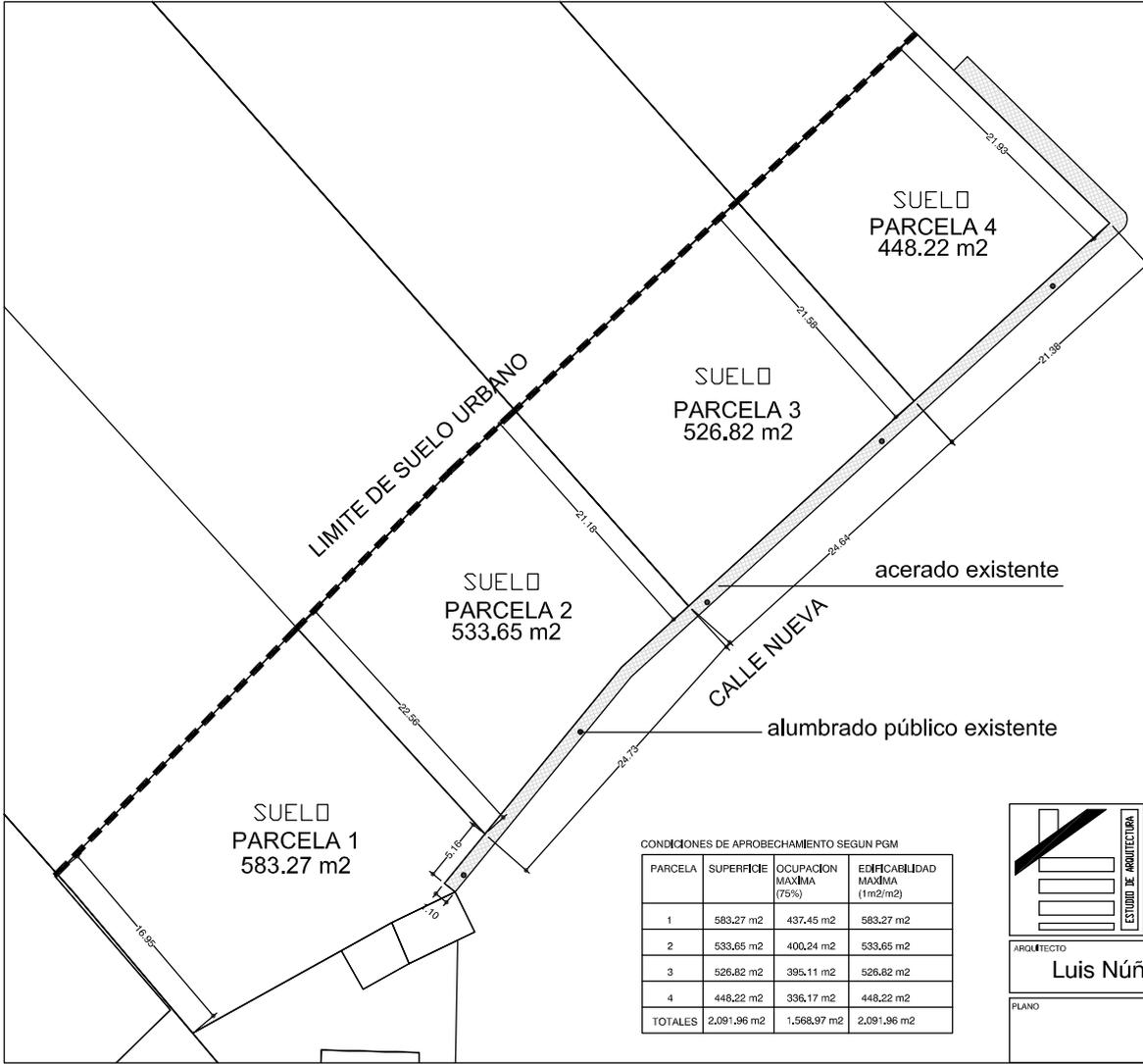
NUÑEZ
MIRA LUIS -
08821939J

Firmado digitalmente por
NUÑEZ MIRA LUIS - 08821939J
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-0882193
9J, givenName=LUIS,
sn=NUÑEZ MIRA, cn=NUÑEZ
MIRA LUIS - 08821939J
Fecha: 2025.07.14 12:46:59
+02'00'

Fdo.: Luis Núñez Mira
Colegiado 241091



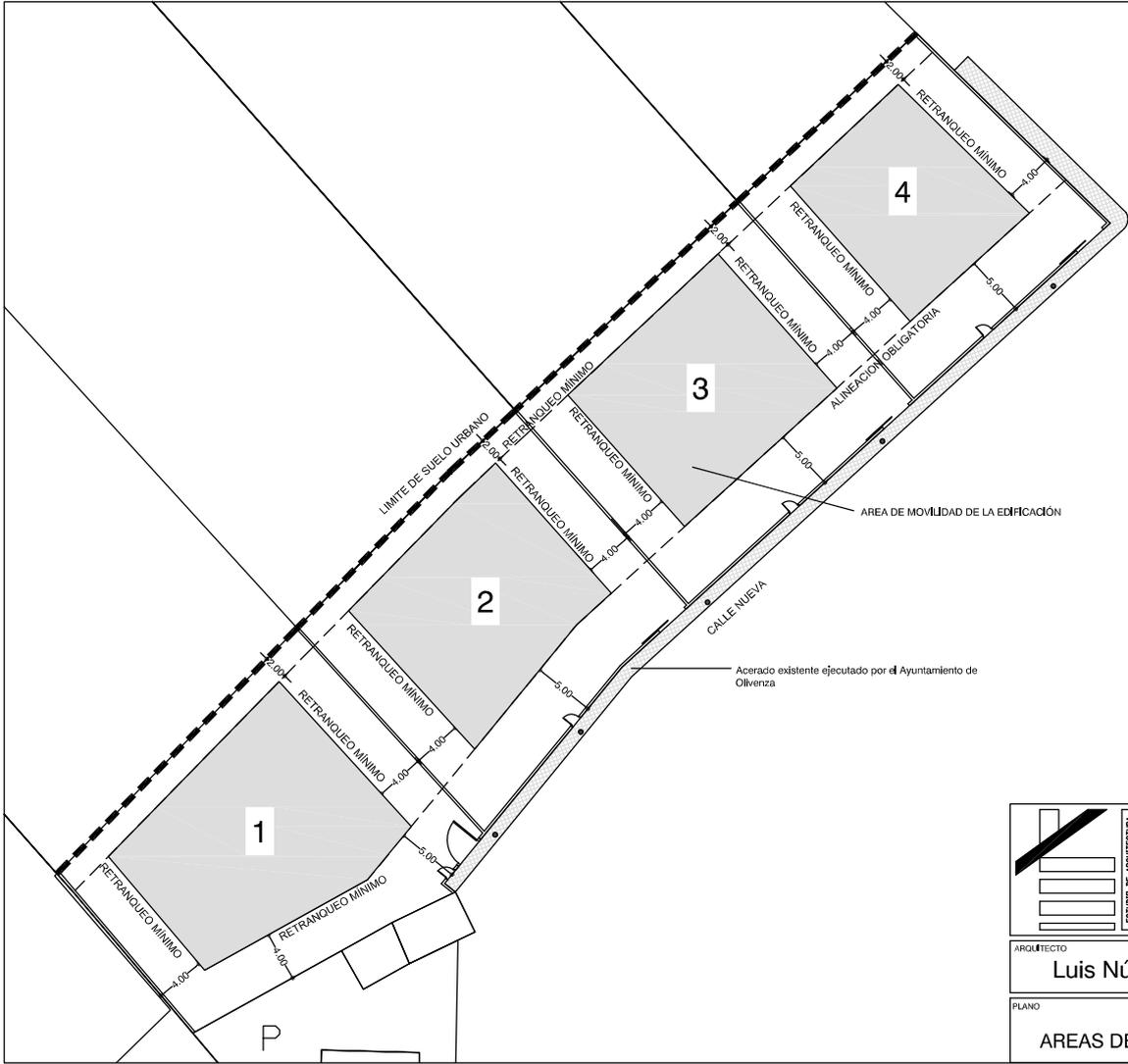
ESTUDIO DE DETALLE	
Parcelas de suelo urbano en Villarreal -BADAJOZ-	
PROMOTOR	FECHA
Juan Antonio Castaño Borrallo y otros	JUL-25
ARQUITECTO	ESCALA
Luis Núñez Mira	S/E
PLANO	Nº PLANO
SITUACION	1



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO SEGUN PGM

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION MAXIMA (75%)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (1m2/m2)
1	583.27 m2	437.45 m2	583.27 m2
2	533.65 m2	400.24 m2	533.65 m2
3	526.82 m2	395.11 m2	526.82 m2
4	448.22 m2	336.17 m2	448.22 m2
TOTALES	2,091.96 m2	1,568.97 m2	2,091.96 m2

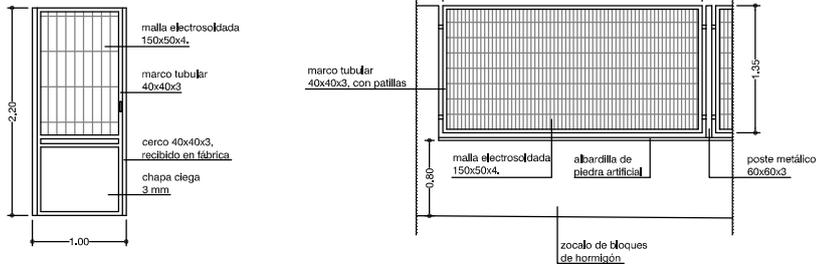
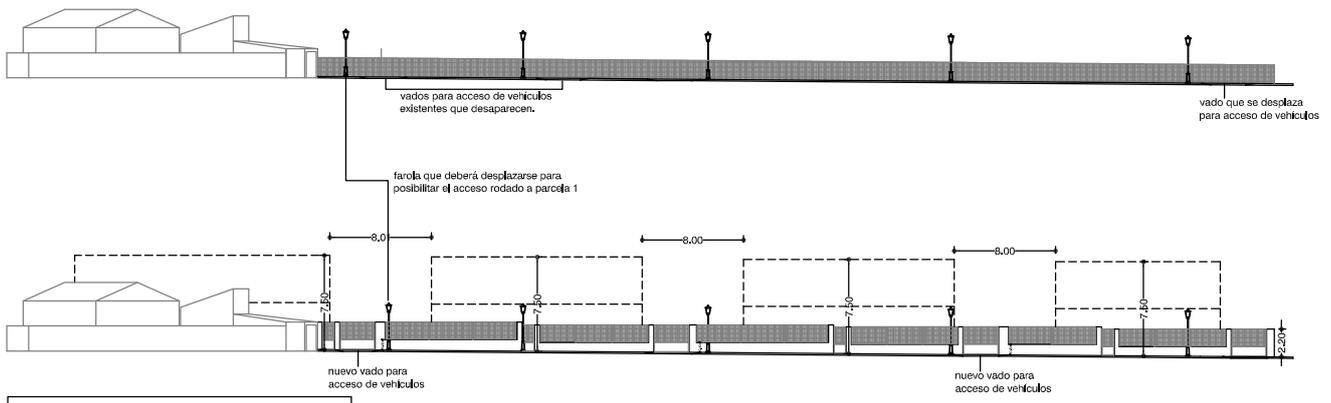
	ESTUDIO DE DETALLE	
	Parcelas de suelo urbano en Villarreal -BADAJOZ-	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA PROMOTOR Juan Antonio Castaño Borrallo y otros	FECHA	JUL-25
	ARQUITECTO Luis Núñez Mira	ESCALA
PLANO	ESTADO ACTUAL	Nº PLANO 2



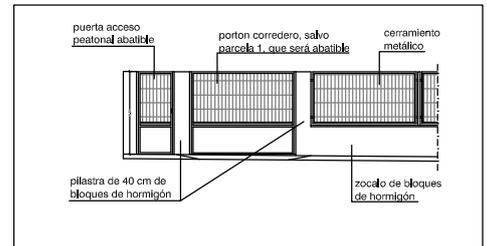
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
1	583,27 m ²	293,88 m ²	583,54 m ²
2	533,65 m ²	241,88 m ²	483,76 m ²
3	526,82 m ²	238,36 m ²	478,72 m ²
4	448,22 m ²	184,26 m ²	368,52 m ²
TOTALES	2.091,96 m ²	958,38 m ²	1.914,54 m ²

	ESTUDIO DE DETALLE	
	Parcelas de suelo urbano en Villarreal -BADAJOZ-	
PROMOTOR Juan Antonio Castaño Borrallo y otros	FECHA JUL-25	ESCALA 1:300
ARQUITECTO Luis Núñez Mira	FIRMADO 	
PLANO ALINEACIONES ÁREAS DE MOVILIDAD DE EDIFICACIONES	Nº PLANO 3	

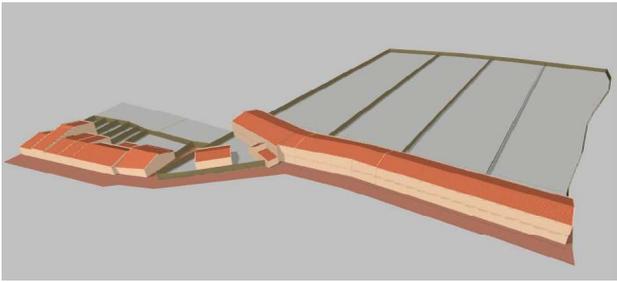


CERRAJERIA EXTERIOR CERRAMIENTO
Escala 1:40

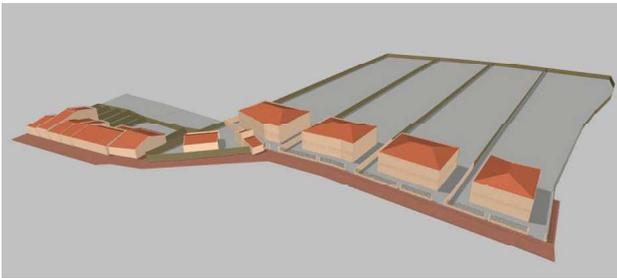
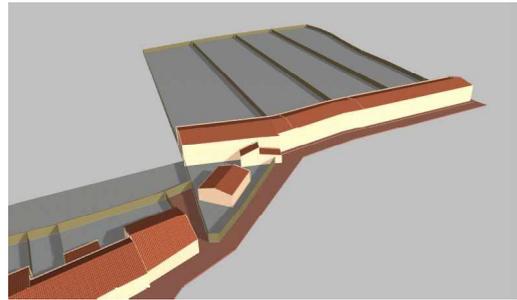


DETALLE CERRAMIENTOS PARCELAS
Escala 1: 100

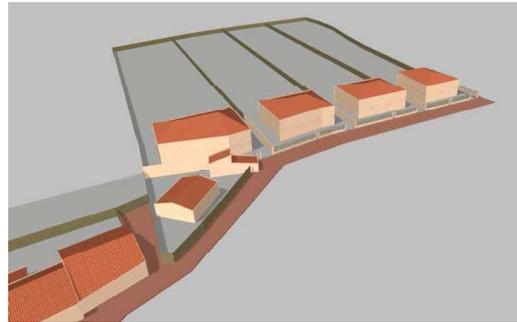
	ESTUDIO DE DETALLE		FECHA
	Parcelas de suelo urbano en Villarreal -BADAJOZ-		JUL-25
	PROMOTOR	Juan Antonio Castaño Borrallo y otros	ESCALA
	Luis Núñez Mira		1:300
PLANO	ALZADO ACTUAL Y PROPUESTO DISEÑO CERRAMIENTO DE PARCELAS		Nº PLANO
			4

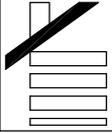
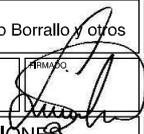


VOLUMEN MÁXIMO DE EDIFICACIONES PERMITIDAS SEGÚN ORDENANZA APLICABLE DEL PGM DE OLIVENZA VIGENTE



VOLUMEN MÁXIMO DE EDIFICACIONES PROPUESTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE



	ESTUDIO DE DETALLE	
	Parcelas de suelo urbano en Villareal -BADAJOZ-	
	PROMOTOR	FECHA
	Juan Antonio Castaño Borrallo y otros	JUL-25
ARQUITECTO	FIRMA	ESCALA
Luis Núñez Mira		1:100
PLANO	VOLUMENES EDIFICACIONES ACTUAL Y PROPUESTO	Nº PLANO
		5