

**ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE EL SOLAR SITUADO EN
CALLE HORNACHOS, N° 33 DE
ALMENDRALEJO (BADAJOZ)**

REF.: 2005-045

PROMOTOR:

**PROFRANSA 2002, S.L.
CALLE JOSÉ LUIS MESÍAS, N° 5 - 2ºB
ALMENDRALEJO**

**JAMS ARQT-1, S.L.
JUAN ANTONIO MARTÍNEZ SAURA
ARQUITECTO coleg. 10.906.1**

**Calle Jesús Delgado Valhondo, nº 11 - 06200 ALMENDRALEJO
Tfno. 924 67 01 26 - Fax 924 66 24 29 - E-mail jamsjuan@ya.com**

DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 30-ENERO-2006
EL SECRETARIO,



**ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE EL SOLAR SITUADO EN CALLE HORNACHOS, Nº 33 DE
ALMENDRALEJO (BADAJOZ)**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 30-ENERO-2006.

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO **29 - - 06** FECHA: **20 FEB 2006**
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roidan

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente **ESTUDIO DE DETALLE** a petición de **PROFRANSA 2002, Sociedad Limitada**, con el objeto de establecer las ocupaciones máximas por planta así como las alineaciones interiores de edificación que permitan reordenar la superficie edificable de la parcela situada en calle Hornachos, nº 33 de la localidad de Almendralejo.

2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Juan Antonio Martínez Saura.
Arquitecto Colegiado Nº 109061
C/ Jesús Delgado Valhondo, nº 11
06200 Almendralejo. (BADAJOZ).

3.- PROPIEDAD.

PROFRANSA 2002, S.L.
CIF nº B06386338
Calle Jose Luis Mesías, nº 5 – 2ºB
06200 Almendralejo (Badajoz).

4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El solar objeto del Estudio de Detalle se encuentra en la calle Hornachos, esquina a calle Santa Marta de Almendralejo.

El mismo tiene la calificación de Suelo Urbano según establece el Plan General de ordenación Urbana de Almendralejo, su forma es trapezoidal y consta de una superficie de 133,77 metros cuadrados.

El frente de fachada a la calle Hornachos es de 10,68 m. y a la calle

DILIGENCIA: Aprobado INSTANTANEAMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO: 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
BA
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Santa Marta 12,02 m.

5.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN.

Las ordenanzas de edificación en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle están reguladas por el *Artículo 158: Zona G* de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo aprobado definitivamente por resolución de 16 de febrero de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

“Artículo 158.- Zona G.

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

1. PARCELA MÍNIMA: 180 m²
2. FACHADA MÍNIMA: 8,00 m
3. OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA: 100 %
4. OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS: 70 %
5. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 5
6. NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS: 4
7. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 16,50 m
8. TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS..... MD, MM
9. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....3,8 m²/m²
- 10.USOS PERMITIDOSRESIDENCIAL I, II
- 11.RETRANQUEOS A FACHADA..... 0 m
- 12.RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS..... 0 m

DILIGENCIA: Aprobado INDEFINITAMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO **29 - - 06** FECHA: **20 FEB 2006**
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO I
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

La redacción de los Estudios de Detalle viene regulada en la *LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

“Artículo 73. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
- b) Los volúmenes.*
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.*
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.”*

7.- CONVENIENCIA DEL CAMBIO.

Se redacta el presente Estudio de detalle con la finalidad de establecer las ocupaciones máximas por planta así como las alineaciones interiores de edificación que posibiliten reordenar la superficie edificable de el solar de referencia y en consecuencia obtener un aprovechamiento más óptimo y adecuado del solar, el cual será destinado a la construcción de viviendas.

Al fijar las nuevas ocupaciones por planta nos permite obtener la

DILIGENCIA: Aprobado INDEFINITAMENTE por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO

Nº ASIENTO 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006

EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I

Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

superficie edificable que el P.G.O.U. de Almendralejo le asigna al solar objeto del presente Estudio de Detalle.

8.- SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SOLAR SEGÚN EL P.G.O.U. DE ALMENDRALEJO.

La superficie edificable del solar viene regulada por el artículo 158 de P.G.O.U. de Almendralejo donde se establecen las ordenanzas para la Zona G.

Atendiendo al coeficiente de edificabilidad global:

Superficie del Solar.....	133,77 m2
Coeficiente de edificabilidad	3,80 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	508,32 m2

Atendiendo a la ocupación máxima por planta:

Planta	Superficie	Ocupación máxima	Superficie edificable
Planta Baja	133,77 m2	100 %.....	133,77 m2
Planta Primera	133,77 m2	90 %.....	93,639 m2
Planta Segunda	133,77 m2	90 %.....	93,639 m2
Planta Tercera	133,77 m2	90 %.....	93,639 m2
Planta Cuarta.....	133,77 m2	90 %.....	93,639 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE			508,32 m2

9.- SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SOLAR SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La superficie edificable del solar, con el establecimiento de las nuevas ocupaciones por planta que determina el presente Estudio de Detalle en las

DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 29 -- 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

distintas plantas, establece las siguientes superficies edificables:

Planta	Superficie	Ocupación máxima	Superficie edificable
Planta Baja	133,77 m2	81,65 %	109,23 m2
Planta Primera	133,77 m2	74,58 %	99,77 m2
Planta Segunda	133,77 m2	74,58 %	99,77 m2
Planta Tercera	133,77 m2	74,58 %	99,77 m2
Planta Cuarta	133,77 m2	74,58 %	99,77 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE			508,31 m2

Como se puede observar con las nuevas ocupaciones por planta establecidas por el presente Estudio de Detalle, se obtiene practicamente la misma superficie edificable que establece el P.G.O.U. para la parcela en cuestión.

10.- ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES EDIFICABLES.

Superficie edificable según P.G.O.U. 508,32 m2

Superficie edificable según Estudio de Detalle..... 508,31 m2

Las ocupaciones máximas por planta introducidas mediante el presente Estudio de Detalle no supone incremento de la superficie edificable establecida por el P.G.O.U

11.- NORMATIVA APLICABLE.

- Ley 15/2001 de 14 de diciembre del SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA (DOE Nº 1 de 3 de enero de 2002).
- Preceptos vigentes del Real Decreto 3288/1978 de 25 de abril, REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA (RGU).

DILIGENCIA: Aprobado INDICIALMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDENADA celebrada el día 30-ENERO-2006

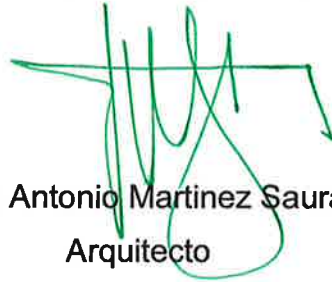
EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Preceptos vigentes del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RP)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO, aprobado definitivamente por resolución de 16 de febrero de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Almendralejo, a 30 de junio de 2005.

A handwritten signature in green ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line, positioned above the name and title.

Juan Antonio Martínez Saura
Arquitecto

DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 20-FEBRO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO: 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE EL SOLAR SITUADO EN CALLE FRAY ALONSO CABEZAS,
ESQUINA A CALLE COLOMBIA DE ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

PLANOS

DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO	
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico	
DEPOSITADO	
Nº ASIENTO BA	29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO I	
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán	

DILIGENCIA: Aprobado INDEFINITIVAMENTE por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,

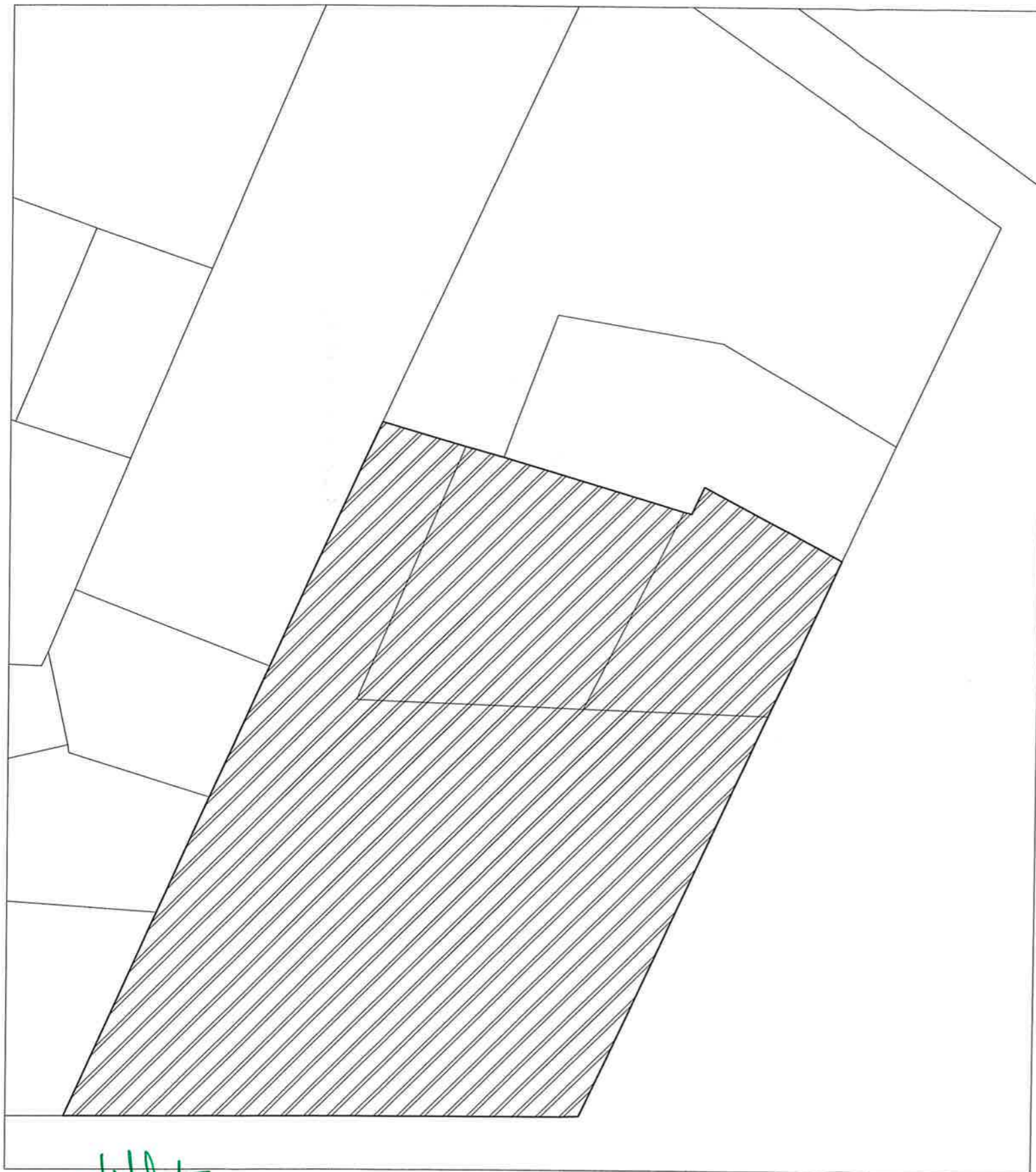


DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO	
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico	
DEPOSITADO	
Nº ASUNTO BA	29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I	
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán	



ZONA G (Art. 158 PGOU de Almendralejo)		
1	PARCELA MÍNIMA	180 m ²
2	FACHADA MÍNIMA	8 m
3	OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA 100 %
4		RESTO DE PLANTAS 70 %
5	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	5 plantas
6	Nº MÍNIMO DE PLANTAS	4 plantas
7	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	16,50 m
8	TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD - MM
9	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3,8 m ² /m ²
10	USOS PERMITIDOS	Residencial I, II
11	RETRANQUEOS	A FACHADA 0 m
12		A LINDEROS 0 m



ESTUDIO DE ARQUITECTURA JAMS AROT-1, S.L.
 JUAN ANTONIO MARTINEZ SAURA
 Arquitecto coleg. 109061

PROPIEDAD:
 PROFRANSA 2002, S.L.
 CALLE JOSÉ LUIS MESIAS, Nº 5, 2ºB
 06200 ALMENDRALEJO

SITUACION:
 C/ HORNACHOS, Nº 33
 ALMENDRALEJO

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO VIGENTE: ZONIFICACIÓN

FECHA:
 JUNIO/05
 REFERENCIA:
 2005-046

ESCALAS:
 1/100
 PLANO Nº
 02

DILIGENCIA: Aprobado INDEFINITIVAMENTE por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



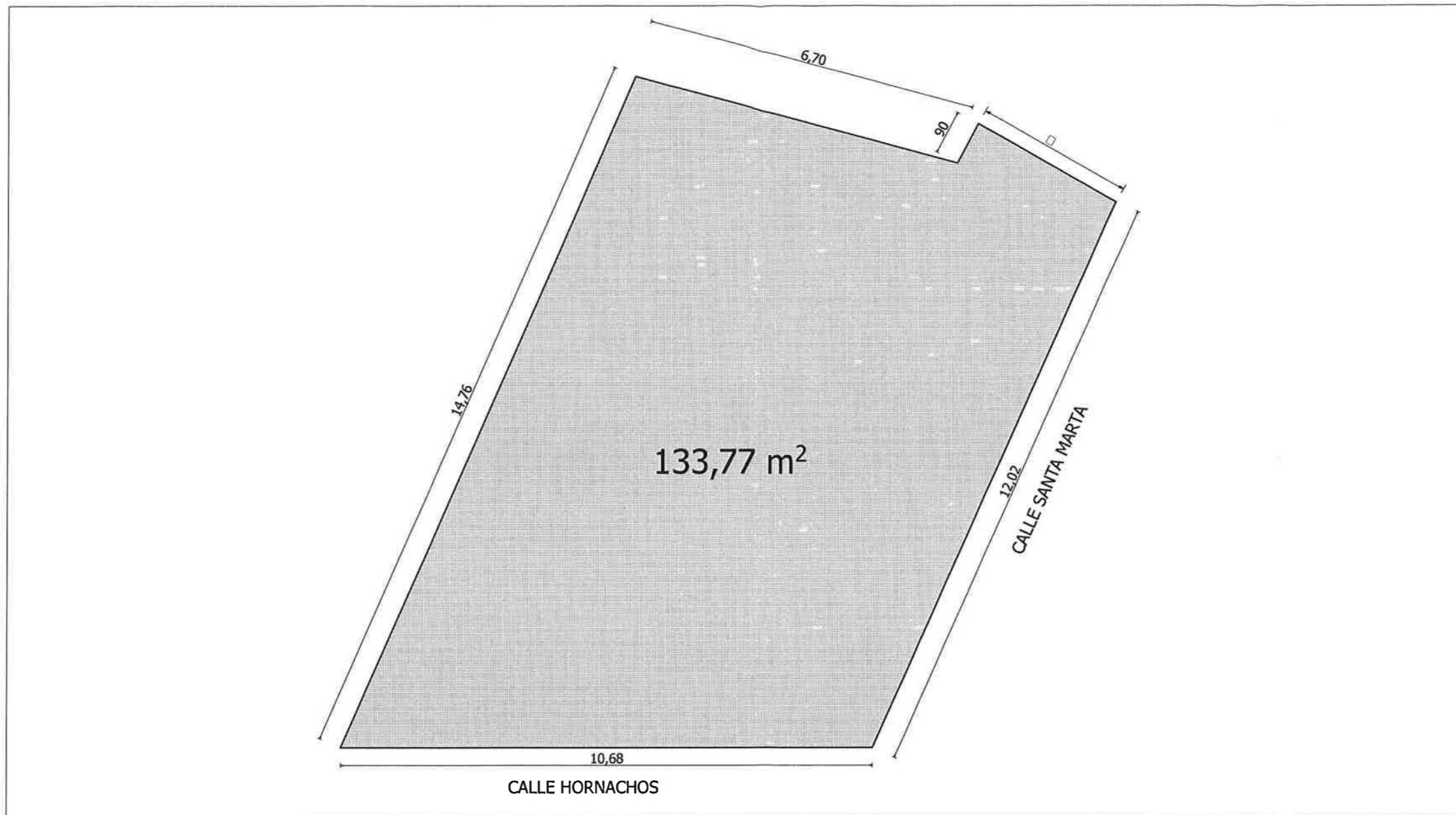
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 20-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO	
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico	
DEPOSITADO	
Nº ASIENTO BA	29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO I	
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán	

PARCELA



SUPERFICIE EDIFICABLE	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	3,80 m ² /m ²
SUPERFICIE DE SOLAR:	133,77 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	508,32 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTAS SEGÚN P.G.O.U.			
PLANTA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE
BAJA	133,77 m ²	100 %	133,77 m ²
PRIMERA	133,77 m ²	70 %	93,639 m ²
SEGUNDA	133,77 m ²	70 %	93,639 m ²
TERCERA	133,77 m ²	70 %	93,639 m ²
CUARTA	133,77 m ²	70 %	93,639 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL			508,32 m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA JAMS AROT-L, S.L.
 JUAN ANTONIO MARTINEZ SAURA
 Arquitecto coleg. 109061

PROPIEDAD:
 PROFRANSA 2002, S.L.
 CALLE JOSÉ LUIS MESIAS, Nº 5, 2ºB
 06200 ALMENDRALEJO

SITUACION:
 C/ HORNACHOS, Nº 33
 ALMENDRALEJO

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN EL P.G.O.U.

FECHA:
 JUNIO/05
 REFERENCIA:
 2005-046

ESCALAS:
 1/100
 PLANO Nº
 03

DILIGENCIA: Aprobado EXCELENTE por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



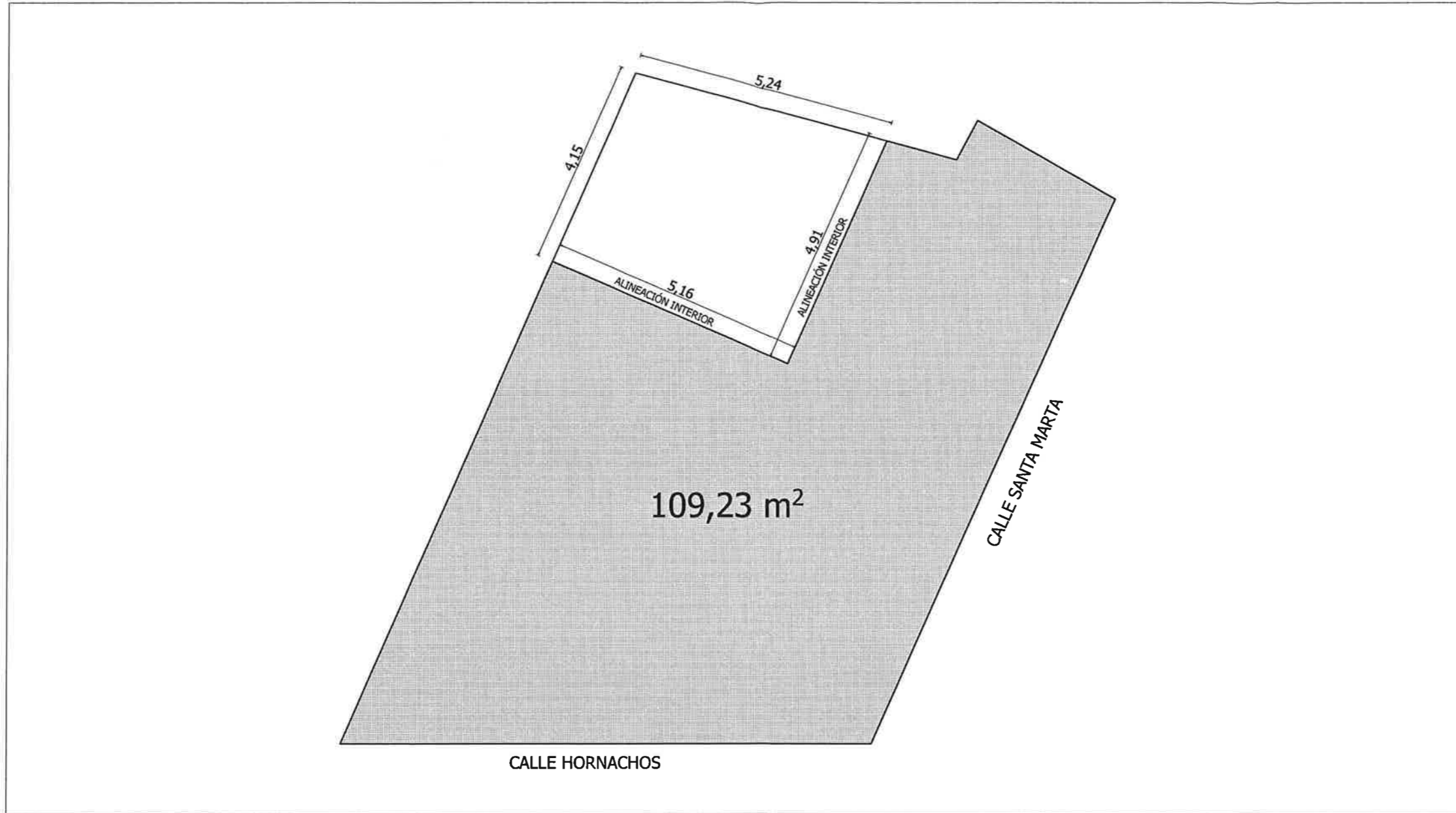
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO	
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico	
DEPOSITADO	
Nº ASIENTO BA	29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I	
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán	

SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA BAJA, SEGUN ESTUDIO DE DETALLE



OCUPACIÓN MÁXIMA: 81,65 %
 SUPERFICIE EDIFICABLE: 109,23 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANTA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE
BAJA	133,77 m ²	81,65 %	109,23 m ²
PRIMERA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
SEGUNDA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
TERCERA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
CUARTA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL			508,31 m ²

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/02/05
EL SECRETARIO,



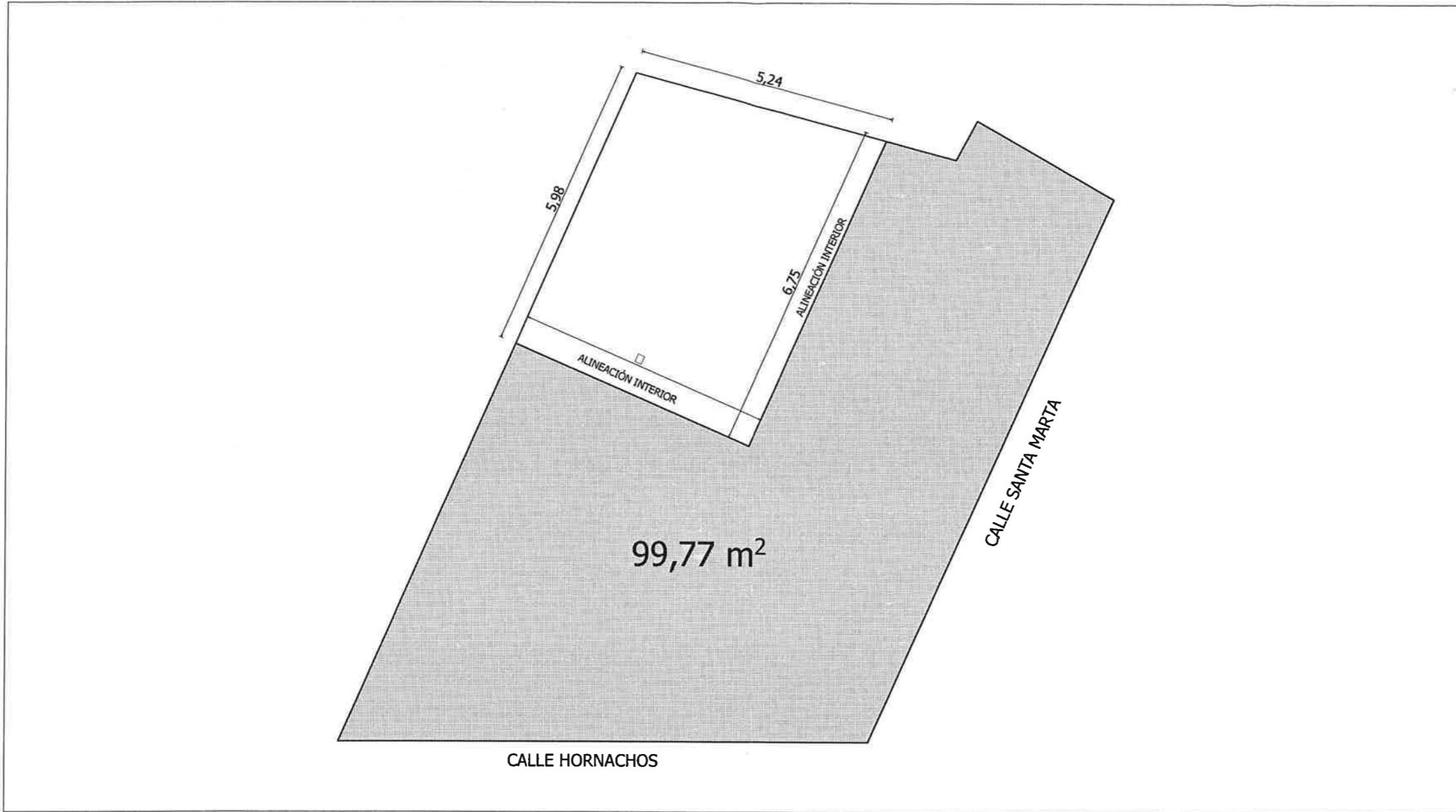
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ORDINARIA
celebrada el día 30-ENERO-2006

EL SECRETARIO,



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbano
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



OCUPACIÓN MÁXIMA: 74,58 %
 SUPERFICIE EDIFICABLE: 99,77 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE
BAJA	133,77 m ²	81,65 %	109,23 m ²
PRIMERA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
SEGUNDA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
TERCERA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²
CUARTA	133,77 m ²	74,58 %	99,77 m ²

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 508,31 m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA JAMS ARQ.TA S.L.
 JUAN ANTONIO MARTINEZ SAURA
 Arquitecto coleg. 109061

PROPIEDAD:
 PROFRANSA 2002, S.L.
 CALLE JOSÉ LUIS MESIAS, Nº 5, 2ºB
 06200 ALMENDRALEJO

SITUACION:
 C/ HORNACHOS, Nº 33
 ALMENDRALEJO

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTAS 1ª, 2ª,
 3ª Y 4ª SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

FECHA:
 JUNIO/05
 REFERENCIA:
 2005-046

ESCALAS:
 1/100
 PLANO Nº
 05

DILIGENCIA: Aprobado J. M. C. M. N. G. M. E. por la Junta de
Gobierno local, en sesión celebrada el día 29/08/05
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por la Corporación
Municipal en sesión plenaria ORDENADA
celebrada el día 30-ENERO-2006
EL SECRETARIO.



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 29 - - 06 FECHA: 20 FEB 2006
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO I
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán