



ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-5 del Sector SUP-NO-06/202
– MÉRIDA –

Finca Registral nº 90246
Referencia Catastral : 0329201QD3102N0001JD

Agosto.2016

Propietario: FAMDORAL MÉRIDA, S.L.U.



arias y ramos, arquitectos y asociados, s.l.p.

C.I.F.: B06409163.- Calle Groizard, nº 4 -1º.-06400–DON BENITO.-Tf.: 924 804 959 – Fax: 924 804 762.- E-mail: ariasramos@ariasramos.com

ESTUDIO DE DETALLE

Manzana M-5 del Sector SUP-NO-06/202 - MÉRIDA -

Finca Registral nº 90246,
correspondiente a la referencia catastral : 0329201QD3102N0001JD

1. MEMORIA

1. Objeto de este documento.
2. Identificación y descripción de la finca objeto de este Estudio de Detalle.
3. Afección de los terrenos por el planeamiento vigente.
4. Regulación de los Estudios de Detalle.
5. Justificación y conveniencia de este Estudio de Detalle.
6. Determinaciones de este Estudio de Detalle relativas a las condiciones de disposición del volumen edificable en las parcelas.

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano nº 1. Identificación sobre ortofoto.

Plano nº 2. Ubicación de la finca matriz en el Sector SUP-NO-06.

Plano nº 3. Condiciones de disposición del volumen edificable en las parcelas

ANEXOS

Nota Registral de la finca nº 90246.

Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca con referencia catastral
0329201QD3102N0001JD

1. MEMORIA.

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento es un Estudio de Detalle que afecta a la Finca Registral nº 90246 de Mérida, que se corresponden con la finca catastral de referencia 0329201QD3102N0001JD, de la que se adjunta Nota Simple Informativa expedida por el Registro de la Propiedad de Mérida, así como Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica.

La finca objeto de este Estudio de Detalle está situada en la Manzana M-5 del Sector SUP-NO-06/202 del PGOU de Mérida, con frentes de parcela a las calles Berlín, Londres y París.

Este documento se redacta por iniciativa privada, a petición de **FAMDORAL MÉRIDA, S.L.U.**, C.I.F.: B-06697601, con domicilio en Don Benito, en calle Torre Isunza, nº 21, actuando en su nombre y representación don **Miguel Ángel Dorado Muñoz**, N.I.F. nº 9.161.239-V.

La redacción de este Proyecto de Parcelación se encarga al arquitecto **José María Arias Senso**, colegiado 18.187-0 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (C.O.A.D.E.), actuando en nombre y representación de **ARIAS Y RAMOS, ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.P.**, inscrita con el nº P000140 en C.O.A.D.E.

2. IDENTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

La finca registral nº 90246 objeto de este Estudio de Detalle se identifica en el Planos nº 1 y nº 2 incluidos en la documentación gráfica de este documento, así como en la Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica que se adjunta.

Se corresponde, a su vez, con la Parcela M-5-1-A segregada del total de la Manzana M-5 resultante de la Reparcelación del Sector SUP-NO-06/202.

La descripción de las mismas, junto con las dimensiones y superficies reales, registrales y catastrales se define en el Plano nº 2 de la documentación gráfica que se acompaña.

3. AFECCIÓN DE LOS TERRENOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La finca registral nº 90246 afectada por este Estudio de Detalle se encuentra clasificada como suelo urbano, al estar dotado de todos los servicios urbanísticos exigibles como consecuencia de la actuación urbanizadora del Sector SUP-NO-06/202, recepcionada por el Ayuntamiento de Mérida en noviembre de 2008, por lo que los terrenos tienen actualmente la condición de solar.

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-SUP-NO-06/202 del P.G.O.U. de Mérida se completó, a efectos normativos, con la aprobación definitiva por el Pleno de la corporación, de fecha 14 de junio de 2006, del correspondiente Programa de Ejecución, en el que se integraba el Plan Parcial del Sector, cuyas Ordenanzas Reguladoras fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 15 de enero de 2007, definiéndose en las mismas las distintas condiciones o parámetros urbanísticos a que se hace mención en este apartado.

El uso característico de los terrenos es el de Residencial Unifamiliar (U.D.).

Ordenanzas Reguladoras de segregación/parcelación.

El Art. 68 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial establece que no se permitirán segregaciones cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento vigente, que a su vez las define en el Art. 233 de las Ordenanzas Reguladoras al establecer que serán edificables todas las parcelas que tengan una superficie mínima de 100 m², con un frente mínimo de 6 m. y una circunferencia inscribible de 6,00 m. de diámetro.

Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Las ordenanzas de edificación de la parcela a segregar están definidas por las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial definidas anteriormente y entre las que cabe destacar las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad: 1 m².t./1 m².s.
- Altura máxima: Dos (2) plantas
Altura máxima de edificación de 8,00 m. y mínima de 6,50 m.
- Ocupación: Máximo 50%, en todas las plantas.
- Retranqueos: Mínimo de 3,00 m. a linderos frontal y de fondo.

4. 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.”*

y en los artículos 91 a 95 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), donde además de la función y límites definidos para los mismos en LSOTEX, en el art. 92.3 establece que:

“ Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.

.../...

3. *Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos en el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado*
4. *Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

Asimismo, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida establece expresamente en su artículo 2.8 que:

“Artículo 2.8. Estudio de Detalle.”

1. *Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:*
 - a. *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*
 - b. *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*
 - c. *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.*
2. *Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.*

5. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

Las Ordenanzas Reguladoras de la edificación en el Plan Parcial del Sector SUP-NO-06 están enfocadas a la definición de las condiciones urbanísticas de viviendas unifamiliares “en hilera entre medianeras”, adosadas a ambos linderos laterales, estableciendo para ello unas condiciones máximas de edificabilidad ($1 \text{ m}^2.\text{t./m}^2.\text{s.}$) y de ocupación sobre rasante (50%) así como unos retranqueos mínimos (no obligatorios) de la edificación a los linderos frontal y trasero (3,00 m.) solamente.

Cabe entender que dichos parámetros urbanísticos fueron establecidos desde la perspectiva de proceder a la ejecución de la edificación prevista mediante promociones inmobiliarias de viviendas unifamiliares que garantizarían la adopción de una mínima uniformidad de la imagen urbana del conjunto edificado, de modo que esa actuación conjunta evitase situaciones de medianerías vistas consecuencia de la adopción de distintas distancias de retranqueo a los linderos frontal o laterales.

No obstante, el art. 234 de las Ordenanzas Reguladoras permite disposiciones distintas a la de “en hilera”, permitiendo destinar el espacio libre de edificación a uso privativo las viviendas, aunque no define el retranqueo mínimo al lindero lateral en caso de disponerse la edificación aislada o adosada solamente a uno de los linderos laterales.

En ese sentido, la adquisición por parte de FAMDORAL MÉRIDA, S.L. de la Parcela M-5-1-A para proceder a la parcelación/segregación de la finca matriz en parcelas de mayor superficie a las mínimas establecidas en las ordenanzas de edificación, para destinarlas a la autopromoción de viviendas unifamiliares por sus futuros adquirentes y la voluntad de estos de construir viviendas adosadas a un solo lindero lateral o viviendas aisladas, justifica la conveniencia de proceder a la redacción de este Estudio de Detalle, para definir con mayor detalle las condiciones de disposición del volumen edificable sobre la nueva parcelación, regulando las condiciones de edificación en parcelas colindantes para evitar en lo posible las situaciones de medianerías vistas desde el espacio público, atendiendo en todo caso al estricto cumplimiento de las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima establecidas en la normativa vigente.

Las determinaciones establecidas en este Estudio de Detalle, no suponen –por tanto- modificar el destino urbanístico del suelo, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo, de conformidad con lo establecido al respecto en la Ley 15/2001 (LSOTEX) y en el Decreto 7/2007 (RPLANEX).

6. DETERMINACIONES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE EN LAS PARCELAS.

Con el objeto de garantizar que las futuras edificaciones sobre la parcelación propuesta por FAMDORAL MÉRIDA, S.L. no generen situaciones de medianerías vistas desde el espacio público, en este Estudio de Detalle se adoptan las siguientes determinaciones en relación los retranqueos de la edificación a los linderos:

- **Retranqueo a lindero frontal:**

Las edificaciones se separarán del lindero frontal, con carácter general, una distancia mínima de tres (3) metros.

No obstante, y al objeto de evitar situaciones de medianerías vistas desde espacios públicos, para las edificaciones que se adosen exclusivamente a uno de sus linderos laterales este retranqueo de tres (3) metros al lindero frontal tendrá la consideración de retranqueo obligatorio en los tres (3) metros de edificación colindante al lindero lateral al que se adosen.

- **Retranqueo a lindero lateral:**

Las edificaciones que no se adosen a los linderos laterales se separarán de los mismos una distancia mínima de tres (3) metros.

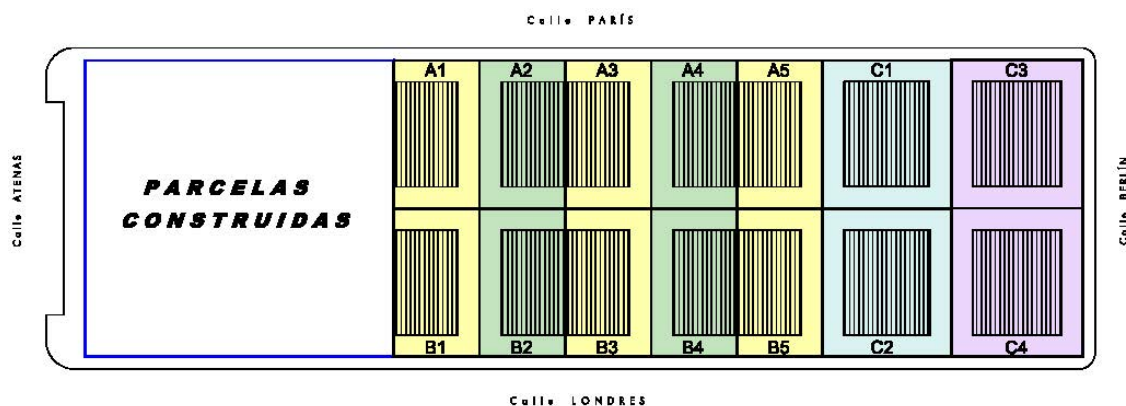
Las edificaciones que se sitúen en las parcelas A1, A3, A5, B1, B3 y B5 se adosarán obligadamente al lindero lateral sur de dichas parcelas.

Las edificaciones que se sitúen en las parcelas A2, A4, B2 y B4 se adosarán obligadamente al lindero lateral norte de dichas parcelas.

Las edificaciones que se sitúen en las parcelas C1, C2, C3 y C4 se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros.

- **Retranqueo a lindero trasero:**

Las edificaciones se separarán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros.



Fdo.: José María ARIAS SENSO
Arquitecto.

Página 7



2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Plano nº 1. IDENTIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTO.**
- Plano nº 2. UBICACIÓN DE LA FINCA MATRIZ EN EL SECTOR SUP-NO-06.**
- Plano nº 3. CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE EN LAS PARCELAS.**



ESTUDIO de DETALLE de la MANZANA M-5 del Sector SUP-NO-06
(Finca Registral nº 90246 de Mérida - Rfª. Catastral: 0329201QD3102N0001JD)

Plano nº 1: IDENTIFICACIÓN DE FINCA MATRIZ EN ORTOFOTO

Propietario: FAMDORAL MÉRIDA, S.L.U.
Arquitecto: JOSÉ MARÍA ARIAS SENSO

Sin Escala
AGOSTO 2016



Calle BERLÍN

Calle PARÍS

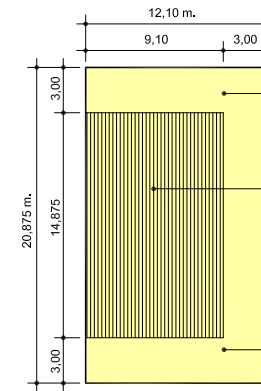
Calle LONDRES

PARCELAS
CONSTRUIDAS

- RETRANQUEO OBLIGATORIO (3 m.)
- RETRANQUEO MÍNIMO (3 m.)
- SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN

PARCELAS A1, A3, A5 y B1, B3, B5
Viviendas adosadas al lindero sur de la parcela

Superficie de parcela: 252,59 m²
Superficie edificable, sin incluir sótano: 252,59 m²



SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo obligado (*) a fachada: 3,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

SUPERFICIE EN LA QUE PUEDE SITUARSE LA EDIFICACIÓN

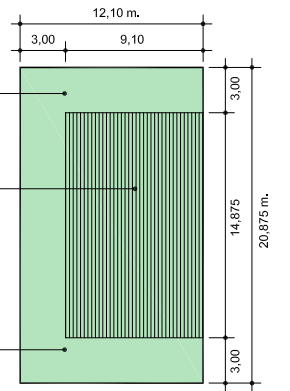
Nº de plantas: Sótano + 2 + bajo cubierta
Fondo máximo edificable: 14,87 m.
Anchura máxima edificable: 9,10 m.
Ocupación máxima en Planta Baja: 126,29 m²
Superficie máxima edificable: 252,59 m² (incluida la superficie bajo cubierta)
Retranqueo de acceso a garaje en planta sótano: 8 m.

SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo obligado (*) a fachada: 3,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

(*) El retranqueo de 3,00 m, a fachada tiene la consideración de obligatorio tan sólo en los 3 m, de edificación colindante al lindero lateral al que se adosa. En el resto del volumen edificado, el retranqueo de 3,00 m, al lindero de fachada tiene la condición de mínimo.

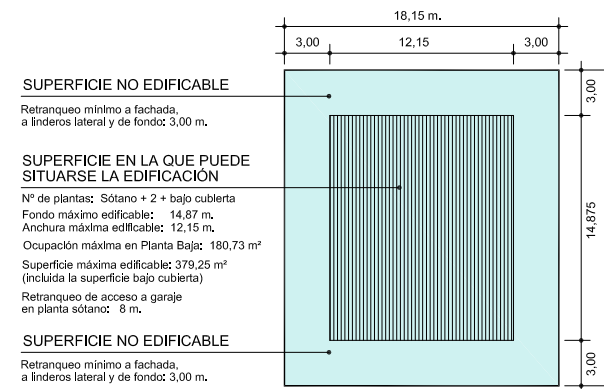
PARCELAS A2, A4 y B2, B4
Viviendas adosadas al lindero norte de la parcela

Superficie de parcela: 252,59 m²
Superficie edificable, sin incluir sótano: 252,59 m²



PARCELAS C1 y C2
Viviendas aisladas

Superficie de parcela: 379,25 m²
Superficie edificable, sin incluir sótano: 379,25 m²



SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo mínimo a fachada, a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

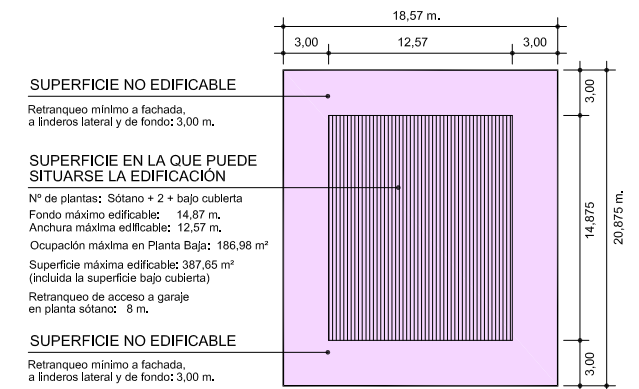
SUPERFICIE EN LA QUE PUEDE SITUARSE LA EDIFICACIÓN

Nº de plantas: Sótano + 2 + bajo cubierta
Fondo máximo edificable: 14,87 m.
Anchura máxima edificable: 12,15 m.
Ocupación máxima en Planta Baja: 180,73 m²
Superficie máxima edificable: 379,25 m² (incluida la superficie bajo cubierta)
Retranqueo de acceso a garaje en planta sótano: 8 m.

SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo mínimo a fachada, a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

PARCELAS C3 y C4
Viviendas aisladas

Superficie de parcela: 387,65 m²
Superficie edificable, sin incluir sótano: 387,65 m²



SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo mínimo a fachada, a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

SUPERFICIE EN LA QUE PUEDE SITUARSE LA EDIFICACIÓN

Nº de plantas: Sótano + 2 + bajo cubierta
Fondo máximo edificable: 14,87 m.
Anchura máxima edificable: 12,57 m.
Ocupación máxima en Planta Baja: 186,98 m²
Superficie máxima edificable: 387,65 m² (incluida la superficie bajo cubierta)
Retranqueo de acceso a garaje en planta sótano: 8 m.

SUPERFICIE NO EDIFICABLE
Retranqueo mínimo a fachada, a linderos lateral y de fondo: 3,00 m.

ESTUDIO de DETALLE de la MANZANA M-5 del Sector SUP-NO-06
(Finca Registral nº 90246 de Mérida - Rfª. Catastral: 0329201QD3102N0001JD)

Plano nº 3: CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE EN LAS PARCELAS

Propietario: FAMDORAL MÉRIDA, S.L.U.
Arquitecto: JOSÉ MARÍA ARIAS SENSO

Escala 1:500
AGOSTO 2016

ANEXOS

- **NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA REGISTRAL nº 90246**
- **CONSULTA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA FINCA CON REFERENCIA 0329201QD3102N0001JD**



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 2287009

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MÉRIDA 1

FINCA DE MERIDA N°: 90246 IDUFIR 06019001083961

Fecha de Emisión: uno de julio del año dos mil dieciséis

Solicitante: Doña MARIA ANGELES MERINO MORA con N.I.F. 08855936Q Solicitud: 4530

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Terreno no edificado

Localización: CALLE INNOMINADA SN , Situación: VIA DE LA PLATA

Superficies:

Terreno: cuatro mil cincuenta y nueve metros, setenta decímetros cuadrados

Estado constructivo: Obra nueva terminada

FINCA RESTO.: URBANA.- PARCELA DE TERRENO M-5-1-A en término de Mérida, en el Sector SUP-NO-06/202, zona que ha sido clasificada por el Plan General de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución denominada UE-SUP-NO-06/202, VIA DE LA PLATA del P.G.O.U. de Mérida. Tiene forma irregular y tiene una superficie de cuatro mil cincuenta y nueve metros y setenta decímetros cuadrados, destinados a uso residencial unifamiliar adosada. Tiene edificabilidad de 4.059,70 metros cuadrados, aprovechamiento de 4.465,70 U.A y un número máximo de 32 viviendas unifamiliares adosadas Linda: al Norte, en línea de 41,75 metros, con vial C; al Sur, en línea recta de 41,75 metros, con finca segregada, parcela M-5-1; al Este, en línea recta de 97,24 metros, con vial G; al Oeste, en línea recta de 97,24, con vial F.-.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FAMDORAL MERIDA, S.L.U	E06697601	2711	1290	87	
12					

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 03/05/16, autorizada en MÉRIDA, por DON GONZALO RAFAEL FERNÁNDEZ PUGNAIRE, n° de protocolo 594.

Fecha Inscripción: 27/06/2016

CARGAS

- HIPOTECA.

La HIPOTECA a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. (100 %) de la inscripción 2ª, novada, cancelada parcialmente, novada y aclarada y modificada por la 9ª, ha sido DISTRIBUIDA por la 10ª, quedando respondiendo por las cantidades que indica la 10ª.

Formalizada en escritura con fecha 28/03/07, autorizada en MERIDA, IGNACIO FERRER CAZORLA, n° de protocolo 604. Inscripción: 2ª Tomo: 2.443 Libro: 1.073 Folio: 113 Fecha: 12/04/2007

- HIPOTECA.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MERIDA Provincia de BADAJOZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0329201QD3102N0001JD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BERLIN Suelo

06800 MERIDA [BADAJOZ]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL BERLIN

MERIDA [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

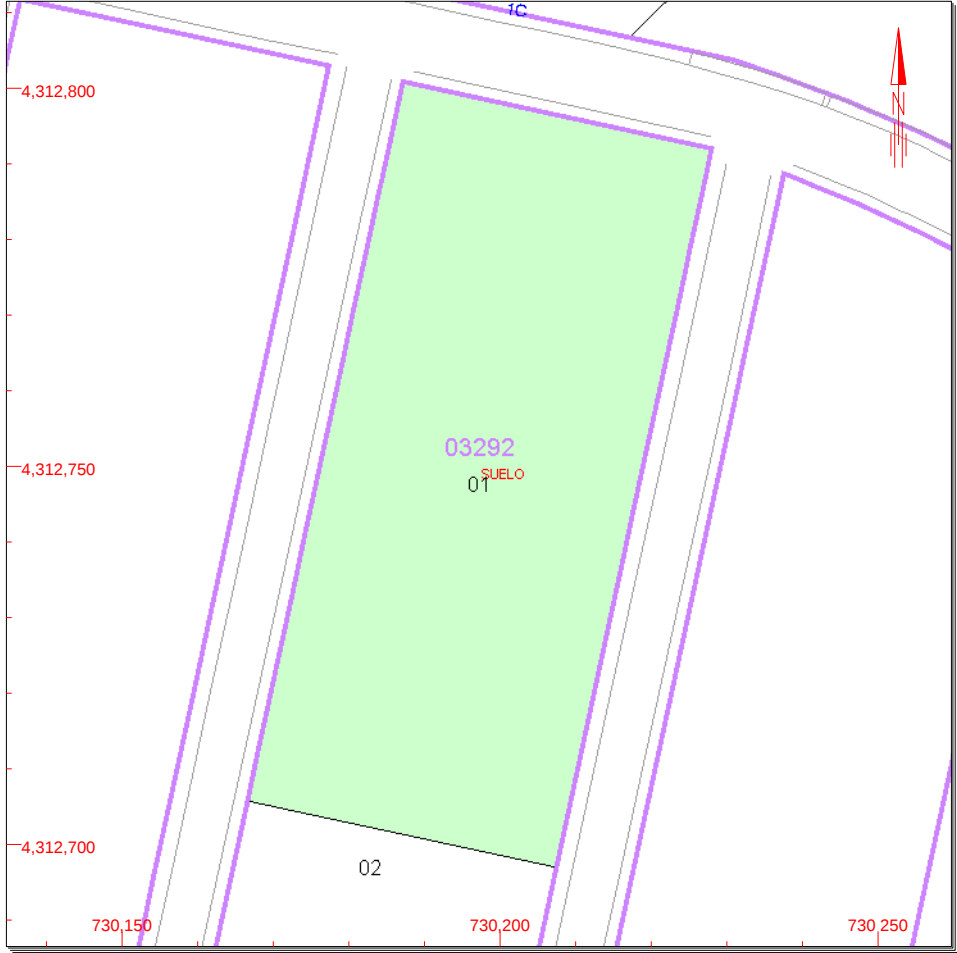
4.060

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

730,250 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes , 4 de Marzo de 2016