

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES
DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA OE-03-RU6.2 DEL P.P. SECTOR SUP-
OE-03 DEL PGOU DE MÉRIDA.**

INDICE

1.- MEMORIA

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

1.2.- Peticionario.

1.3.- Justificación de su formulación.

1.4.- Justificación de la solución propuesta.

1.5.- Ordenanza de edificación:

1.6.- Identificación catastral de las fincas afectadas por el presente Estudio de Detalle.

1.- MEMORIA

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el establecimiento de alineación de la edificación en las parcelas creadas con motivo de la reparcelación de la parcela OE-03-RU6.2 del P.P del Sector SUP-OE-03 del PGOU de Mérida, situada en la calle Joaquín Martínez Trejo número 3 de Mérida.

1.2.- Peticionario.

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de QUINTANA BUENO S.L. con NIF B06150544 y domicilio en Mérida Avda. José Fernández López número 26

1.3.- Justificación de su formulación.

La realización del presente Estudio de Detalle se justifica en base a lo expuesto en el art. 73 del T.R. de la Ley del Suelo y Ordenación de Extremadura (LESOTEX) y en la Subsección sexta artículos del 91 al 94 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPE).

El art. 73 de la LESOTEX establece: 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.....

Igualmente el art. 91 del RPE establece: “Los Estudios de Detalle establecen o **reajustan**, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

b) **Las alineaciones** y rasantes, completando y **adaptando** las que ya estuvieran señaladas en el Plan General Municipal , en el Plan Parcial de Ordenación o en Plan Especial de Reforma Interior.....

Del mismo modo, se cumple lo establecido en el art. 92 del RPE en referente a los límites de los Estudios de Detalle ya que:

- a) No altera el destino del suelo, se mantiene su uso residencial.
- b) No se aumenta el aprovechamiento permitido por PGOU a la parcela, ya que el existente es inferior al permitido y con la modificación propuesta se igualaría el aprovechamiento máximo permitido.
- c) No se efectúa trasvase de edificabilidad entre manzanas.
- d) No se suprimen ni reducen viales.
- e) No se producen perjuicios a terceros.

No obstante lo establecido en el art. 91 del RPE: “Los estudios de Detalle establecen o reajustan para **manzanas o unidades urbanas completas....**,” en el art. 115 b) del P.P. del Sector SUP-OE-03 en el cual se encuentra emplaza la parcela, se establece: “En caso de parcelación de cualquiera de las parcelas resultantes de la ordenación propuesta y con carácter previo, se podrá actuar de cualquiera de las dos maneras:

a).....

b) Aprobación de un estudio de un Estudio de Detalle que defina alineaciones, rasantes y volúmenes, asignando a cada una de ellas la edificabilidad correspondiente dentro de la total de la parcela original.

1.4.- Justificación de la solución propuesta.

Según el Plan Parcial del Sector SUP-OE-03, la ordenanza de aplicación a la parcela existente sería la UD*-2 (Unifamiliar adosada) con una ocupación sobre rasante no superior al 50% (art. 87) y una edificabilidad neta de 1M2c/1McS (art. 89), al ser la parcela existente de 1.122,65 m2. Los parámetros serían los siguientes:

	Parcela existente
Sup. Parcela	1.122,65 m2
Ocupación	50 %
Sup. Constuida	1.122,65 m2
Edificabilidad	1 M2c/M2s

Los parámetros correspondientes a las nuevas parcelas creadas serían:

	Parcela número 1	Parcela número 2	Parcela número 3	Totales
Sup. Parcela	373,28 m2	376,09 m2	373,28 m2	1.122,65 m2
Ocupación	50 %	50 %	50 %	50 %
Sup. Construida	373,28 m2	376,09 m2	373,28 m2	1.122,65 m2
Edificabilidad	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s

Las rasantes de las nuevas parcelas creadas son las existentes en la parcela existente al encontrarse completamente urbanizada. Las alineaciones y volúmenes de las nuevas parcelas son las definidas en la planimetría adjunta.

1.5.- Ordenanza de edificación:

La Ordenanza de Edificación así como el resto de parámetros en relación con la edificabilidad de las parcelas nuevas creadas son las establecidas en el Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 en el apartado B) ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADAS en los artículos 83 al 118 y en Plan General de Ordenación Urbana de Mérida.

1.6.- Identificación catastral de las fincas afectadas por el presente Estudio de Detalle.

La única finca que se ve afectada por el presente Estudio de Detalle es propiedad de los promotores del estudio por lo que no existen más propietarios afectados

Propietarios:

Identificación Catastral

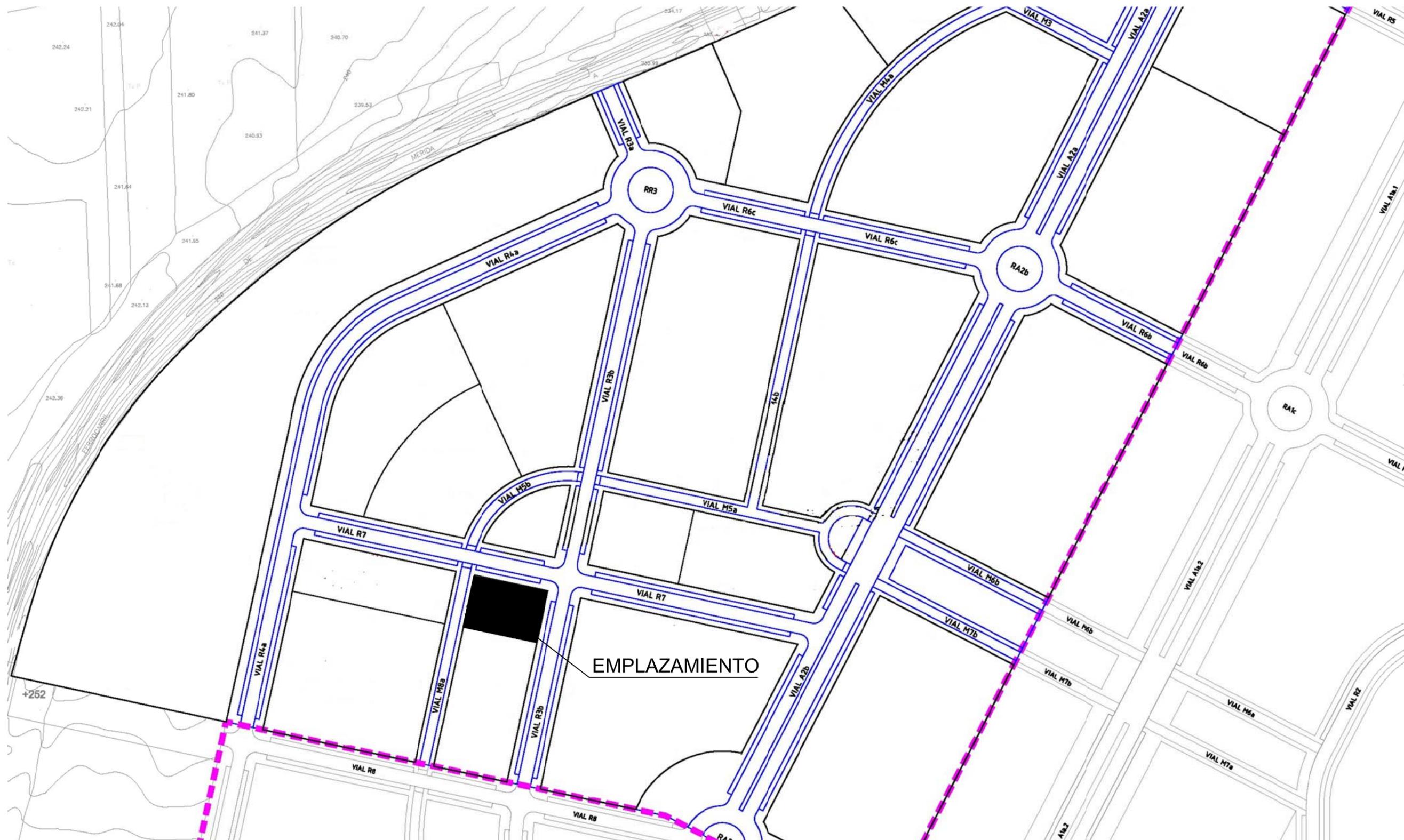
QUINTANA BUENO S.L.
Avda. José Fernández López. 26
06800 MÉRIDA

8104101QD2180S0001GU

Mérida, Mayo de 2.016.

EL ARQUITECTO.

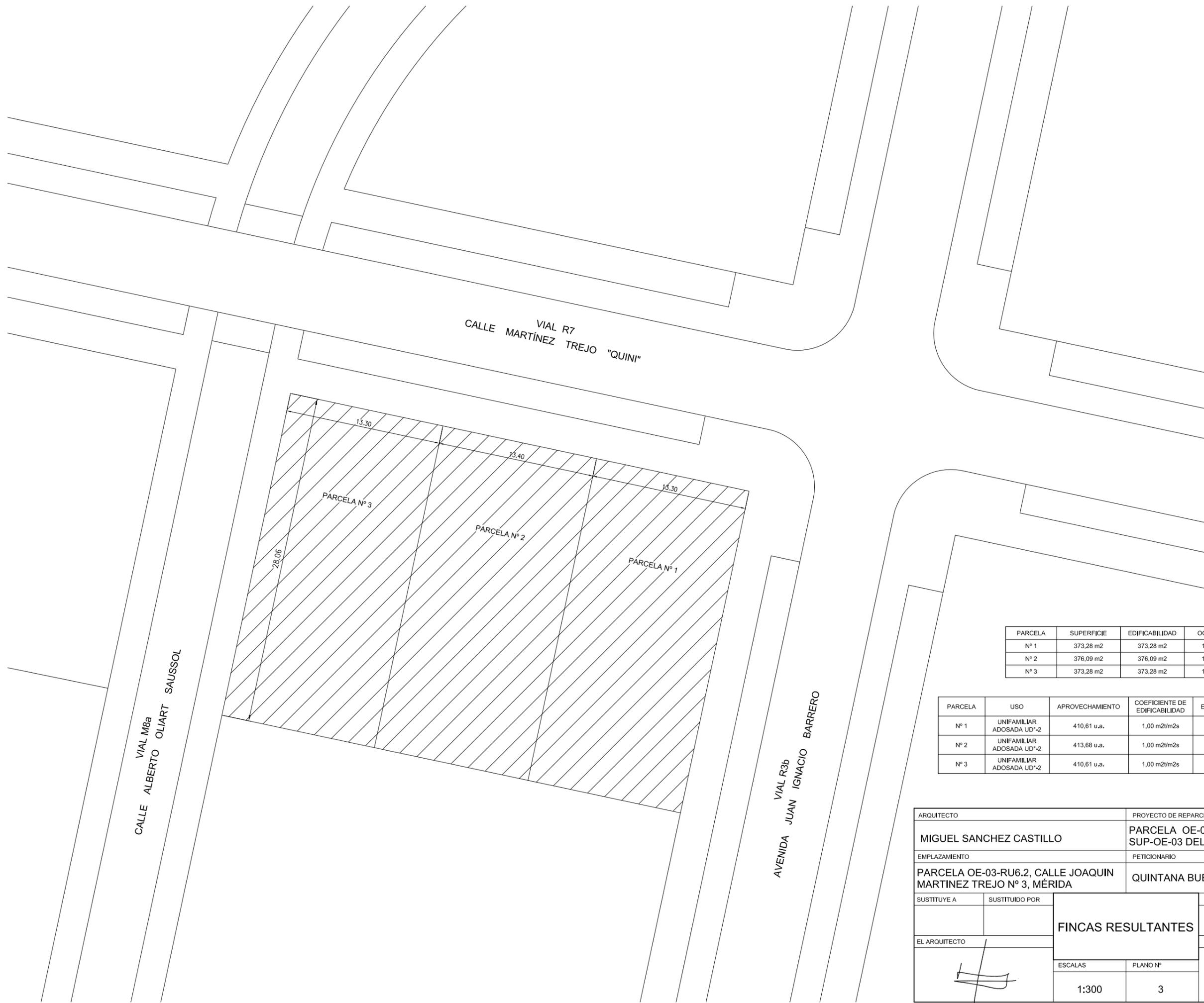
Fdo. Miguel Sánchez Castillo.



ARQUITECTO		PROYECTO DE REPARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE		
MIGUEL SANCHEZ CASTILLO		PARCELA OE-03-RU6.2 SITA EN LA SUP-O E-03 DEL PGOU DE MÉRIDA		
EMPLAZAMIENTO		PETICIONARIO		
PARCELA OE-03-RU6.2, CALLE JOAQUIN MARTINEZ TREJO N° 3, MÉRIDA		QUINTANA BUENO, S. L.		
SUSTITUYE A	SUSTITUIDO POR	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE N°	FECHA
				MAYO '16
EL ARQUITECTO		EL PETICIONARIO		
		ESCALAS	PLANO N°	
		1:2.000	1	



ARQUITECTO		PROYECTO DE REPARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE		
MIGUEL SANCHEZ CASTILLO		PARCELA OE-03-RU6.2 SITA EN LA SUP-OE-03 DEL PGOU DE MÉRIDA		
EMPLAZAMIENTO		PETICIONARIO		
PARCELA OE-03-RU6.2, CALLE JOAQUIN MARTINEZ TREJO N° 3, MÉRIDA		QUINTANA BUENO, S. L.		
SUSTITUYE A	SUSTITUIDO POR	FINCA MATRIZ	EXPEDIENTE N°	FECHA
				MAYO '16
EL ARQUITECTO		EL PETICIONARIO		
		ESCALAS	PLANO N°	
		1:300	2	



PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION
Nº 1	373,28 m2	373,28 m2	186,64 m2
Nº 2	376,09 m2	376,09 m2	188,04 m2
Nº 3	373,28 m2	373,28 m2	186,64 m2

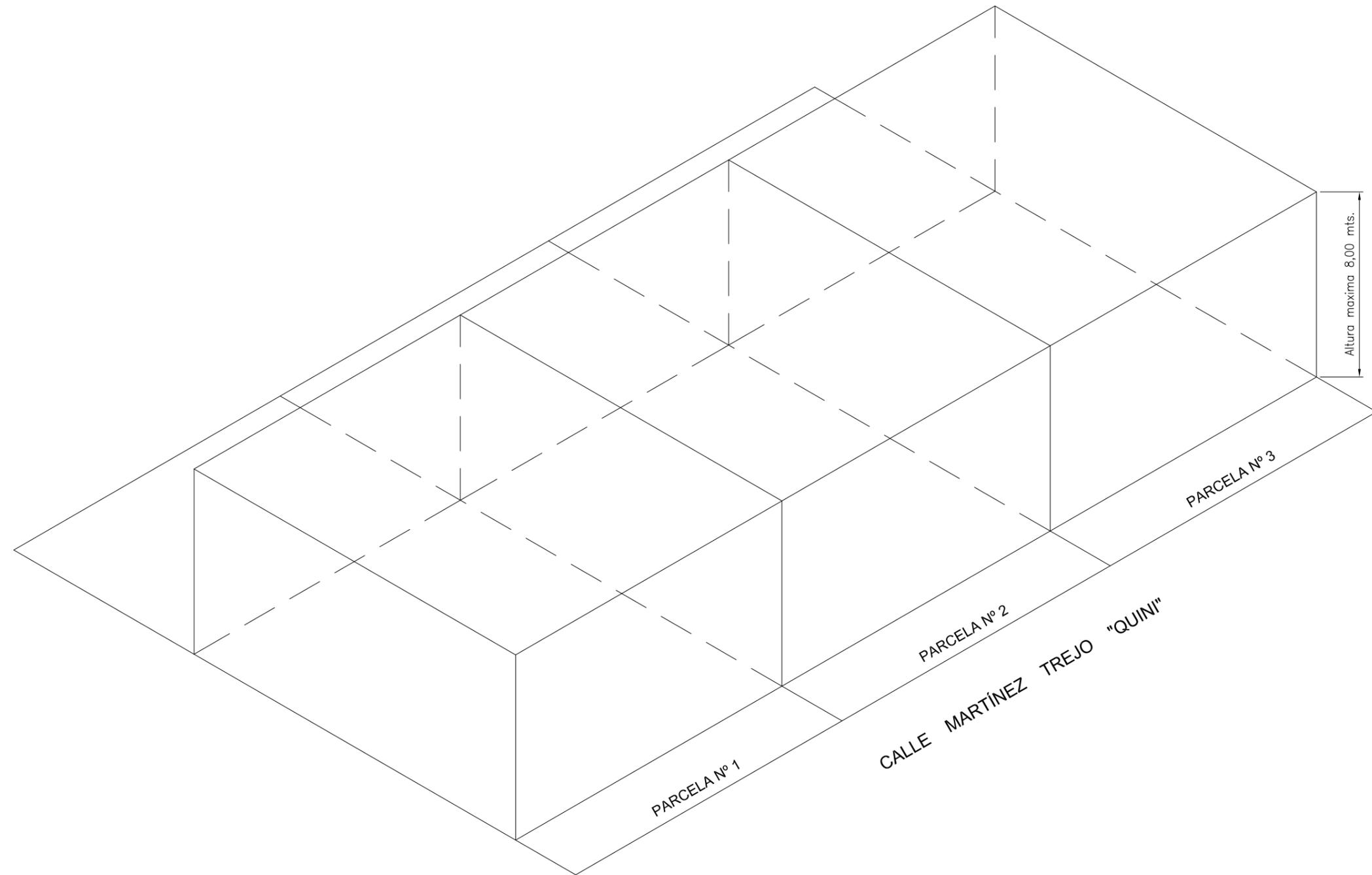
PARCELA	USO	APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
Nº 1	UNIFAMILIAR ADOSADA UD*-2	410,61 u.a.	1,00 m2/m2s	373,28 m2	3
Nº 2	UNIFAMILIAR ADOSADA UD*-2	413,68 u.a.	1,00 m2/m2s	376,09 m2	2
Nº 3	UNIFAMILIAR ADOSADA UD*-2	410,61 u.a.	1,00 m2/m2s	373,28 m2	3

ARQUITECTO		PROYECTO DE REPARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE			
MIGUEL SANCHEZ CASTILLO		PARCELA OE-03-RU6.2 SITA EN LA SUP-OE-03 DEL PGOU DE MÉRIDA			
EMPLAZAMIENTO		PETICIONARIO			
PARCELA OE-03-RU6.2, CALLE JOAQUIN MARTINEZ TREJO Nº 3, MÉRIDA		QUINTANA BUENO, S. L.			
SUSTITUYE A	SUSTITUIDO POR	FINCAS RESULTANTES		EXPEDIENTE Nº	FECHA
					MAYO '16
EL ARQUITECTO		EL PETICIONARIO			
		ESCALAS	PLANO Nº		
		1:300	3		



	PARCELA Nº 1	PARCELA Nº 2	PARCELA Nº 3	TOTALES
SUP. PARCELA	373,28 m2	376,09 m2	373,28 m2	1.122,65 m2
OCUPACION	50 %	50 %	50 %	50 %
SUP. CONSTRUIDA	373,28 m2	376,09 m2	373,28 m2	1.122,65 m2
EDIFICABILIDAD	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s	1 M2c/M2s

ARQUITECTO		PROYECTO DE REPARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE		
MIGUEL SANCHEZ CASTILLO		PARCELA OE-03-RU6.2 SITA EN LA SUP-OE-03 DEL PGOU DE MÉRIDA		
EMPLAZAMIENTO		PETICIONARIO		
PARCELA OE-03-RU6.2, CALLE JOAQUIN MARTINEZ TREJO Nº 3, MÉRIDA		QUINTANA BUENO, S. L.		
SUSTITUYE A	SUSTITUIDO POR	ALINEACIONES	EXPEDIENTE Nº	FECHA
				MAYO '16
EL ARQUITECTO		EL PETICIONARIO		
		ESCALAS	PLANO Nº	
		1:300	4	



ARQUITECTO		PROYECTO DE REPARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE		
MIGUEL SANCHEZ CASTILLO		PARCELA OE-03-RU6.2 SITA EN LA SUP-OE-03 DEL PGOU DE MÉRIDA		
EMPLAZAMIENTO		PETICIONARIO		
PARCELA OE-03-RU6.2, CALLE JOAQUIN MARTINEZ TREJO Nº 3, MÉRIDA		QUINTANA BUENO, S. L.		
SUSTITUYE A	SUSTITUIDO POR	VOLUMETRIAS	EXPEDIENTE Nº	FECHA
				MAYO '16
EL ARQUITECTO		EL PETICIONARIO		
		ESCALAS	PLANO Nº	
		1:200	5	