

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA OE-01-RU1.4
(SECTOR RESIDENCIAL OESTE SUP-OE-01)

MEMORIA

Documento de Tramitación

1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO

De acuerdo a las condiciones indicadas por el Ayuntamiento de Mérida, se propone la redacción del Estudio de Detalle de la parcela de Uso Residencial OE-01-RU1.4 (UD*) sita entre las calles Diego Lozano Rodríguez, Manuel Bermejo Hernández y Av. Adolfo Suárez, perteneciente al sector residencial Oeste SUP-OE-01.

Se realiza el presente Estudio de Detalle en virtud de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001), Modificación a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 9/2010, desarrolladas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

1.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La redacción del Estudio de Detalle de la parcela de Uso Residencial OE-01-RU1.4 (UD*) define la segregación de parcelas manteniendo usos y especificando sus alineaciones, rasantes, retranqueos, separación a linderos y edificabilidad en base a las indicaciones del artículo 129 "CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN" recogido en la sección 3ª del Modificado 1 del Plan Parcial SUP-OE "NUEVO ACCESO SUR" para "zonas de ordenanza vivienda unifamiliar adosada" (Sector residencial Oeste).

1.3.- ENTIDAD PROMOTORA

Esta actuación, de iniciativa privada es promovida por el Ayuntamiento de Mérida.

El Ayuntamiento es el propietario del suelo afectado por el Estudio de Detalle.

El polígono catastral con referencia 85993, es de propiedad pública, y queda afectado por el proyecto de segregación de parcelas promovido en este Estudio de Detalle.

1.4.- DELIMITACIÓN. SUPERFICIE AFECTADA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO

El Estudio de Detalle afecta a las parcelas que se detallan en el siguiente cuadro, en el cual se establece una correspondencia entre las numeraciones con que se registran las parcelas en los distintos documentos con que se opera en dicho Estudio:

Nº Parcela catastral	Nº Parcela en Plan parcial	Nº Parcela callejero
Polígono 85993, parcela 5	RU 1.4.12	40
Polígono 85993, parcela 6	RU 1.4.11	42
Polígono 85993, parcela 7	RU 1.4.10	44
Polígono 85993, parcela 8	RU 1.4.9	6
Polígono 85993, parcela 9	RU 1.4.8	8
Polígono 85993, parcela 10	RU 1.4.7	10
Polígono 85993, parcela 11	RU 1.4.6	12
Polígono 85993, parcela 12	RU 1.4.5	14
Polígono 85993, parcela 13	RU 1.4.4	32
Polígono 85993, parcela 14	RU 1.4.3	30
Polígono 85993, parcela 15	RU 1.4.2	28
Polígono 85993, parcela 16	RU 1.4.1	26

Superficie: 1367,87 m² (según medición real 1367,57 m²)

Linderos: Norte: Sectores OE-01-RU1.2 y OE-01-RU1.3

Sur: Av. Adolfo Suárez

Este: C/ Diego Lozano Rodríguez

Oeste: C/Manuel Bermejo Hernández

Ordenanza: Residencial unifamiliar adosada de carácter de privado.

Aprovechamiento: el aprovechamiento de la parcela es lucrativo

Edificabilidad: La edificabilidad de la parcela es de 1365,87 m² construibles con una ocupación sobre rasante del 50% y ocupación bajo rasante permitiendo construirse una planta de sótano.

Altura máxima: PB + 1

El terreno no presenta especiales dificultades ni por su orografía ni por la composición geométrica del mismo.

Existe un nivel muy uniforme del interior de la parcela respecto a los viales y zonas de espacios libres colindantes

1.5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO

En aplicación del Art. 94 de la LSOTEX, la documentación de los Estudios de Detalle, serán:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA OE-01-RU1.4 SECTOR RESIDENCIAL OESTE

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto gráfico, escrito, como informático.

1.- Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) Planos representativos de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.*
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno*

2.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.*

3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.*
- b) La ordenación de volúmenes.*

En este documento se recoge toda la documentación necesaria en esta normativa.

Dado que la ordenación de las parcelas resultantes es libre según la propia ordenanza, fijando únicamente una ocupación y edificabilidad, no se representa la ordenación de volúmenes

1.6.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Según el Art. 73 de la LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 15/2001, se determina que:

1.- Los Estudios de Detalle tiene 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.*

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 91. Estudio de Detalle: Función:

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

- a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.*
- b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.*
- c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones*

Art. 92. Límites de los Estudios de Detalle.

1.- No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

2.- Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.*
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico*
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

3.- Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque si podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4.- Las determinaciones de los Estudio de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicios 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.

Art. 93.- Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2.- Unidad Urbana Equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificado o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

En nuestro caso, la parcela que se ordena mediante el Estudio de Detalle, no es una manzana completa, si bien debe considerarse una Unidad Urbana equivalente, al ser esta parcela únicamente la

que va a parcelarse y por tanto según las condiciones del Plan Parcial la que debe ordenarse mediante un Estudio de Detalle.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Actualmente, el planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, con fecha de aprobación definitiva de 19 de julio de 2000 y publicado en el DOE de 12 de septiembre de 2000 y el Plan Parcial del sector SUP-OE-01 del PGOU.

Se respetan en todo momento las propuestas de ordenación planteadas en dichos Planes, complementándolas con este Estudio de Detalle.

2.1.- DETERMINACIONES GENERALES

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Manzana indicada, son las siguientes:

“CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN”

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 siguientes maneras:

- 1- Redacción y aprobación de un proyecto Básico del conjunto de la parcela y posterior desarrollo con Proyectos de ejecución por fases para cada parcela en que aquella se divide.
- 2- b) Aprobación de un estudio de Detalle que defina alineaciones, rasantes y volúmenes, asignando a cada uno de ellos la edificabilidad correspondiente dentro del total de la parcela original.

“CONDICIONES PARTICULARES DE ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS”

- 3- Las edificaciones se separarán del lindero frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros, alineándose a vial el cerramiento de parcela y vallado de cada vivienda.
- 4- Si se proyecta garaje en sótano o semisótano, éste deberá ser común a cada parcela; el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de (8) metros respecto a la alineación exterior
- 5- Se prohíbe la disposición de garaje sobre rasante en las viviendas con frente de fachada a vial rodado con aparcamiento público anexo.

“CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD” se verifica:

“La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m²s para las parcelas afectadas por la ordenanza UD* “

“CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA”

- 1- Los espacios libres de parcela de uso comunitario, en su caso, deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
- 2- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberán mantener una unidad compositiva, estética y de materiales de los edificios que se compongan en cada una de las parcelas.

2.2.- DETERMINACIONES PARTICULARES

Las determinaciones del Plan Parcial para la ordenanza de aplicación en esta manzana son las mismas que las establecidas por el Plan General

2.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle, se debe justificar el cumplimiento de las siguientes especificaciones:

- Se establecen las alineaciones de la parcela completando las señaladas en el Plan General, estableciendo 11 parcelas de uso residencial unifamiliar adosado cuyas superficies vienen recogidas en los planos de ordenación.

- Se establecen las rasantes del viario en congruencia con el estado actual del viario, aunque deberán fijarse en el Proyecto de Urbanización que deberá complementar a este Estudio de Detalle.

- No se altera el destino de suelos de uso de suelo.

- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico

- No se prevé o autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

- No se reducen los espacios destinados a viales indicados en el Plan General.

- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

- Se mantiene la edificabilidad, alturas, ocupación, etc y todas aquellas condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana de cada parcela.

- Se realiza sobre una parcela, que es la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas, espacios libres públicos o equipamientos, por todos sus lados.

En el caso de este Estudio de Detalle concretamos la excepción, con respecto al último apartado, de que no se está planteando el detalle de una manzana delimitada externamente por vías, espacios libres o equipamientos sino, tan solo, de un fragmento de esta, que recoge de la parcela nº 5 a la nº 16 siguiendo las determinaciones del Plan Parcial.

2.4.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES RESULTANTES

Las condiciones de la totalidad de las parcelas que conforman la parcela se adhieren a las especificaciones tanto del Plan General como del Plan Parcial:

Artículo 11.131. Delimitación y Subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras UD.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 11.132. Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.

c. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis (6) metros.

Artículo 11.133. Posición de los Edificios.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.134. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.135. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cincuenta (50%) por ciento, ajustándose al 50% de la edificabilidad.

Artículo 11.136. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 11.137. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable es la que se refleja en el cuadro final de este estudio de detalle.

Artículo 11.138. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 11.139. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.140. Patios

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.141. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.142. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- * Locales comerciales.*
- * Talleres artesanales.*
- * Hospedaje.*
- * Oficinas.*

Artículo 11.143. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

2.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALINEACIONES PROPUESTAS.

Las alineaciones que se proponen se adecuan a las especificaciones del Plan General recogidas en el Artículo 11.134. De igual modo lo hace con respecto a las especificaciones del Plan Parcial siguiendo lo establecido en el Artículo 11.134. de dicho documento.

- 6- Las edificaciones se separarán del lindero frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros, alineándose a vial el cerramiento de parcela y vallado de cada vivienda.
- 7- Si se proyecta garaje en sótano o semisótano, éste deberá ser común a cada parcela; el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de (8) metros respecto a la alineación exterior
- 8- Se prohíbe la disposición de garaje sobre rasante en las viviendas con frente de fachada a vial rodado con aparcamiento público anexo.

ALINEACIÓN OFICIAL.-

La alineación oficial es la línea que delimita la parcela con el espacio público, alineándose a vial el cerramiento de parcela y vallado de cada vivienda.

ALINEACIONES MÁXIMAS.-

Se definen unas alineaciones máximas a 3 metros de la fachada y del lindero trasero según establece el PGOU:

OCUPACIÓN MÁXIMA.-

Independientemente de la superficie de la parcela entre alineaciones máximas, la ocupación de cada una no podrá sobrepasar el 50% de la totalidad de la parcela ajustándose al 50% de la edificabilidad en cada parcela.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

La edificabilidad de cada parcela resultante será de 1,0 m²/m², que es la que fijan tanto el PGOU como el Plan Parcial para este uso. En este caso se ajusta, en cada parcela, al cuadro que se adjunta.

parcela	superficie [m2]	coef. edificabilidad [m2t/m2s]	edificabilidad [m2t]	aprovechamiento [u.a.]
RU 1.4.1	122,69	1,054	129.31	161.64
RU 1.4.2	109,91	1,054	115.84	144.80
RU 1.4.3	109,89	1,054	115.82	144.78
RU 1.4.4	109,89	1,054	115.82	144.78
RU 1.4.5	107,24	1,054	113.03	141.29
RU 1.4.6	104,65	1,054	110.30	137.88
RU 1.4.7	103,64	1,054	109.24	136.55
RU 1.4.8	103,98	1,054	109.59	136.99
RU 1.4.9	105,17	1,054	110.84	138.56
RU 1.4.10	130,20	0,86	112	140.00
RU 1.4.11	130,20	0,86	112	140.00
RU 1.4.12	130,20	0,86	112	140.00
TOTAL	1367,66		1365.79	1707.27

El Arquitecto

Fdo. Ignacio Candela Maestú