

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN DE LA PARCELA RU2.2 DEL SECTOR SUP-OE-01 “NUEVO ACCESO SUR” DE MÉRIDA

Propiedad: Hnos. Molinero Ortiz
Arquitecto: Inmaculada Molinero García

1. JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA.

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la parcela RU2.2 del Sector SUP-OE-01 "Nuevo Acceso Sur" sita en calle Guillermo de Soto 2 de Mérida, a requerimiento de la propietaria de la parcela, los Hermanos Molinero Ortiz (Fernando Alfonso Molinero Ortiz e Iluminada Molinero Ortiz) , con la finalidad de realizar la ordenación de volúmenes, establecimiento de alineaciones interiores y líneas de edificación, con la nueva propuesta que se pretende desarrollar.

El establecimiento de la nueva ordenación detallada, de la mencionada parcela, sigue manteniendo los totales de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial SUP-OE-01 aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Mérida.

El ámbito delimitado para la Parcela situada en calle Guillermo de Soto 2, se corresponde con el planeamiento vigente donde se establece los aprovechamientos urbanísticos.

Se propone la parcelación de la misma en seis parcelas menores, quedando subdivididos en RU2.2-1, 2.2-2, 2.2-3, 2.2-4, 2.2-5 y 2.2-6. Los retranqueos a los linderos se regulan en la normativa del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con los parámetros urbanísticos fijados, para la composición.

El uso pormenorizado, y número máximo de plantas, es la misma que la establecida para el Sector SUP-OE-01 . Se propone una modificación en la tipología edificatoria, siendo la expuesta en el Plan Parcial la de Edificación Adosada, y proponiendo la de Edificación Pareada en las parcelas RU2.2-3 y RU2.2-6 (rematando las viviendas adosadas de la parcela colindante) y la de Edificación Aislada en las parcelas RU2.2-1, RU2.2-2, RU2.2-4 y RU2.2-5.

2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se promueve el mismo por iniciativa de los Hermanos Molinero Ortiz, siendo los mismos: Fernando Alfonso Molinero Ortiz con N.I.F: 8.696.602-A y domicilio en C/ Obispo y Arco, 3, 1ºA, en Mérida (Badajoz) e Iluminada Molinero Ortiz con N.I.F: 9.165.415-F y domicilio en Travesía Rambla, 1, 3ºB en Mérida (Badajoz), como propietarios de la Parcela.

3. DESCRIPCION DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO.

Parcela c/ Guillermo de Soto 2 del SUP-OE-01 "NUEVO ACCESO SUR" de Mérida

- **Propiedad:** Hnos. Molinero Ortiz formado por:
 - Fernando Alfonso Molinero Ortiz.
C/ Obispo y Arco, 3, 1ºA en Mérida (Badajoz)
Tlf.: 653.573.555
 - Iluminada Molinero Ortiz.
Travesía Rambla, 1, 3ºB en Mérida (Badajoz)
Tlf.: 675.022.566

- **Descripción:** Parcela perteneciente a la Manzana RU2 del Sector SUP-OE-01 del Plan Parcial del SUP-OE-01 de Mérida, de forma romboidal y con una superficie de suelo de 2641,20 m², Linda al Norte con Vial Avd.

Juan Ignacio Barrero, al Sur con Vial Guillermo de Soto, al Este con Vial C/Diego Lozano Rodríguez y al Oeste con Parcela RU2.1 de la Avd. Luis Jacinto Ramallo García.

La parcela descrita es una finca independiente, en virtud del Plan Parcial del Sector SUP-OE-01 de Mérida.

El presente Estudio de Detalle no modifica el destino urbanístico del suelo, no supone un incremento de los aprovechamientos urbanísticos del suelo y no suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. CONDICIONES PARTICULARES APROBADAS DE LA PARCELA RU2.2 DEL SUP-OE-01 "NUEVO ACCESO SUR".

Las condiciones Urbanísticas de la Parcela RU2.2 en C/ Guillermo de Soto 2, vienen reflejadas en las normas Urbanísticas del Plan Parcial, y contiene los siguientes parámetros:

- **Superficie del suelo Parcela RU2.2**2.643,83 m².
- **Uso Global**Residencial
- **Referencia Catastral**.....8400201QD2180S0001ZU

- ORDENACION PROPUESTA:

- **Uso Pormenorizado**Residencial Unifamiliar (RU)
- **Usos Compatibles**Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios**Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología**Edificación Unifamiliar Adosada (EUD)
- **Nº Máximo de plantas**Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad**...0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**.....1.852,63m²
- **Plazas de aparcamientos**según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle** 3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela**3 m
- **Retranqueos Laterales**0 m
- **Ocupación máxima sobre rasante:**50%
- **Ocupación máxima bajo rasante:**1 planta

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	INDICE DE PISO
RU2.2	RU	EUD	2	0.7 m ² /m ²

Usos :

RUE: Residencial unifamiliar exclusivo

Tipos de Edificación:

EUD: Edificación Unifamiliar Adosada.

(1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal

5. MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN

La modificación que se propone en el Presente Estudio de Detalle y parcelación, es la subdivisión de la parcela en seis menores. Se mantendrán los retranqueos de frente y fondo, regulados por el Plan Parcial del Sector SUP-OE-01 "Nuevo Acceso Sur", de las líneas de edificación interior; la edificabilidad de la parcela quedando repartida entre las seis subparcelas, el uso, continuando con Edificación Unifamiliar, y la ocupación sobre rasante, siguiendo con el máximo de 50%.

El proyecto de Parcelación propuesto establece la ordenación de SEIS Parcelas.

La parcelación propuesta se representa gráficamente en el Plano 2 del Proyecto.

EL cuadro resumen de la parcelación se expone a continuación, conociéndose la superficie de las parcelas, la superficie edificable, la tipología, uso y número de plantas:

Np	Sp (m2)	Se (m2)	TIPOLOGÍA	USO	Nº PLANTAS	Nº máx. Viviendas
RU2.2-1	606,57	424,60	EUA	RU	II	1
RU2.2-2	404,39	283,07	EUA	RU	II	1
RU2.2-3	310,72	217,50	EUP	RU	II	1
RU2.2-4	406,75	284,73	EUA	RU	II	1
RU2.2-5	604,77	423,34	EUA	RU	II	1
RU2.2-6	310,64	218,45	EUP	RU	II	1
TOTAL	2643,84	1851,69				

Sp: Superficie de Parcela en metros cuadrados.

Se: Superficie edificable de uso residencial asignado a la parcela (en metros cuadrados).

EUA: tipología, Edificación Unifamiliar Aislada.

EUP: tipología, Edificación Unifamiliar Pareada.

RU: Uso, Residencial Unifamiliar.

Las condiciones Urbanísticas de las Parcelas propuestas son las siguientes:

FINCA RESULTANTE 1: PARCELA RU2.2-1

- **Superficie del suelo Parcela RU2.2 -1**606,57 m².
- **Uso Global**Residencial

- **ORDENACION PROPUESTA:**

- **Uso Pormenorizado**Residencial Unifamiliar (RU)
- **Usos Compatibles**Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios**Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología**Edificación Unifamiliar Aislada (EUA)
- **Nº Máximo de plantas**Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad...**0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**.....424,60 m²
- **Plazas de aparcamientos**según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle**3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela**3 m
- **Retranqueos Laterales**3 m
- **Ocupación máxima sobre rasante:**50%
- **Ocupación máxima bajo rasante:**1 planta
- **Nº máximo de Viviendas:**1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 - 1	RU	EUA	2	424,60 m ²

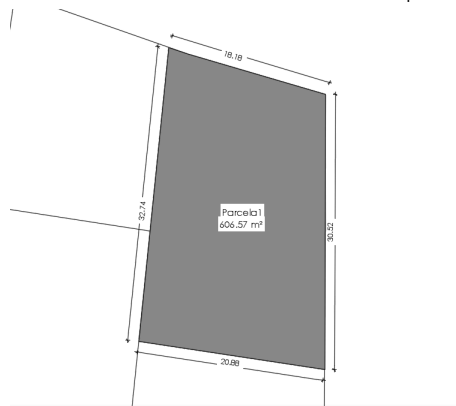
Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

- (1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



FINCA RESULTANTE 2: PARCELA RU2.2-2

- **Superficie del suelo Parcela RU2.2 - 2**.....404,39 m².
- **Uso Global**Residencial

- **ORDENACION PROPUESTA:**

- **Uso Pormenorizado**Residencial Unifamiliar (RU)

- **Usos Compatibles** Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios** Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología** Edificación Unifamiliar Aislada (EUA)
- **Nº Máximo de plantas** Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad**... 0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**..... 283,07 m²
- **Plazas de aparcamientos** según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle** 3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela** 3 m
- **Retranqueos Laterales** 3 m
- **Ocupación máxima sobre rasante:** 50%
- **Ocupación máxima bajo rasante:** 1 planta
- **Nº máximo de Viviendas:** 1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 - 2	RU	EUA	2	283,07 m ²

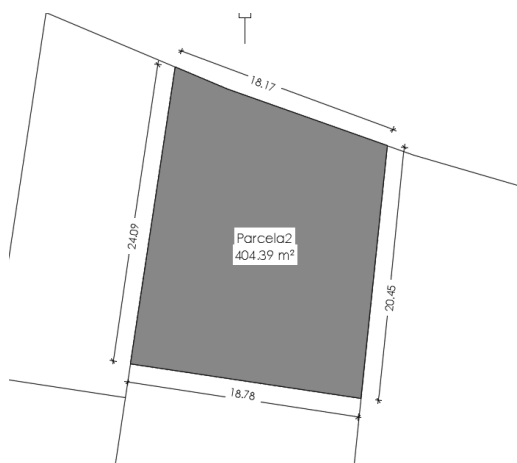
Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

(1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



FINCA RESULTANTE 3: PARCELA RU2.2-3

- **Superficie del suelo Parcela RU2.2 -3**..... 310,72 m².
- **Uso Global** Residencial

- ORDENACION PROPUESTA:

- **Uso Pormenorizado** Residencial Unifamiliar (RU)
- **Usos Compatibles** Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios** Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología** Edificación Unifamiliar Pareada (EUP)
- **Nº Máximo de plantas** Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad**... 0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**..... 217,50 m²
- **Plazas de aparcamientos** según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle** 3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela** 3 m

- Retranqueos Lateral con RU2.10 m
- Retranqueos Lateral3 m
- Ocupación máxima sobre rasante:50%
- Ocupación máxima bajo rasante:1 planta
- N° máximo de Viviendas:1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 -3	RU	EUP	2	217,50 m ²

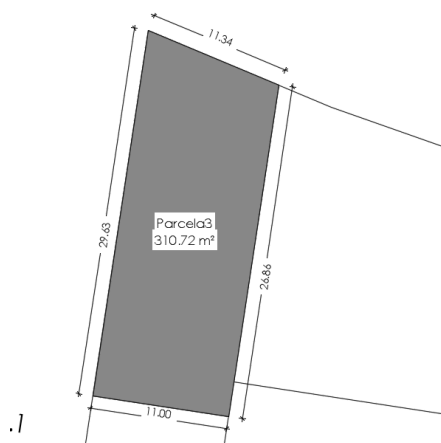
Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

(1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



FINCA RESULTANTE 4: PARCELA RU2.2-4

- Superficie del suelo Parcela RU2.2 - 4406,75 m².
- Uso GlobalResidencial

- ORDENACION PROPUESTA:

- Uso PormenorizadoResidencial Unifamiliar (RU)
- Usos CompatiblesLos establecidos para el uso pormenorizado.
- Usos ComplementariosLos establecidos para el uso residencial
- TipologíaEdificación Unifamiliar Aislada (EUA)
- N° Máximo de plantasDos plantas (PB+I)
- Edificabilidad...0.70 m²/m² parcela bruta
- Superficie Máxima edificable284,73 m²
- Plazas de aparcamientossegún Normas Urbanísticas del PGM
- Retranqueo frente de la calle3 m
- Retranqueo Fondo de Parcela3 m
- Retranqueos Laterales3 m
- Ocupación máxima sobre rasante:50%
- Ocupación máxima bajo rasante:1 planta
- N° máximo de Viviendas:1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 - 4	RU	EUA	2	284,73 m ²

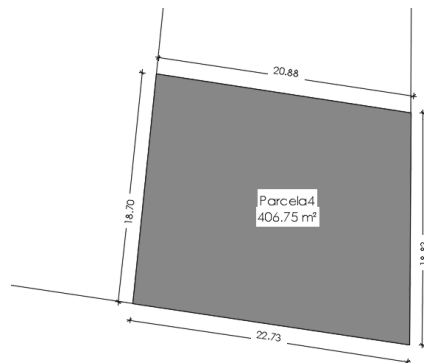
Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

(1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



FINCA RESULTANTE 5: PARCELA RU2.2-5

- Superficie del suelo Parcela RU2.2 - 5.....604,77 m².
- Uso GlobalResidencial

- ORDENACION PROPUESTA:

- **Uso Pormenorizado**Residencial Unifamiliar (RU)
- **Usos Compatibles**Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios**Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología**Edificación Unifamiliar Aislada (EUA)
- **Nº Máximo de plantas**Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad...**0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**.....423,34 m²
- **Plazas de aparcamientos**según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle** 3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela**3 m
- **Retranqueos Laterales**3 m
- **Ocupación máxima sobre rasante:**50%
- **Ocupación máxima bajo rasante:**1 planta
- **Nº máximo de Viviendas:**1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 - 5	RU	EUA	2	423,34 m ²

Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

- (1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



FINCA RESULTANTE 6: PARCELA RU2.2-6

- Superficie del suelo Parcela RU2.2 - 6310,64 m².
- Uso GlobalResidencial

- **ORDENACION PROPUESTA:**

- **Uso Pormenorizado**Residencial Unifamiliar (RU)
- **Usos Compatibles**Los establecidos para el uso pormenorizado.
- **Usos Complementarios**Los establecidos para el uso residencial
- **Tipología**Edificación Unifamiliar Pareada (EUP)
- **Nº Máximo de plantas**Dos plantas (PB+I)
- **Edificabilidad**...0.70 m²/m² parcela bruta
- **Superficie Máxima edificable**.....218,45 m²
- **Plazas de aparcamientos**según Normas Urbanísticas del PGM
- **Retranqueo frente de la calle** 3 m
- **Retranqueo Fondo de Parcela**3 m
- **Retranqueos Lateral con RU2.1**0 m
- **Retranqueos Lateral**3 m
- **Ocupación máxima sobre rasante:**50%
- **Ocupación máxima bajo rasante:**1 planta
- **Nº máximo de Viviendas:**1 vivienda

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO(1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RU2.2 - 6	RU	EUP	2	218,45 m ²

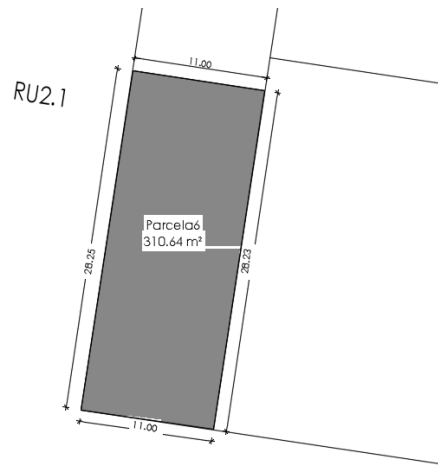
Usos :

RUE: Residencial unifamiliar

Tipos de Edificación:

EUA: Edificación Unifamiliar Aislada.

- (1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal



Por lo tanto, queda justificado que el presente Estudio de Detalle no modifica los aprovechamientos urbanísticos o las edificabilidades establecidas en la parcela RU2.2 del Sector SUP-OE-01 sitas en calle Guillermo de Soto 2 de Mérida.

Mérida, Octubre de 2018

Fdo.: Inmaculada Molinero García

PLANOS

INDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN, UBICACIÓN, FICHA CATASTRAL Y SOLAR SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO.
2. SOLAR PROPUESTA SEGÚN ESTUDIO DETALLE Y PARCELACIÓN: TOPOGRAFÍA, SUPERFICIES, COTAS, EDIFICABILIDAD, TIPOLOGÍA, Nº MÁX. VIVIENDAS, RETRANQUEOS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.