ESTUDIO DE DETALLE

PARCELACIÓN OE 03 RU1 SECTOR SUP-OE-03 (MÉRIDA)

PROMOTOR	PICOLIMON S.L.
EQUIPO REDACTOR	RAFAEL MESA, ARQUITECTURA SLP

MAYO 2019

ÍNDICE GENERAL

1. MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. Agentes

2. Información previa

2.1. Objeto del encargo

2.2 Área afectada.

2.3 Documentos del Estudio de Detalle

2.4 Fuentes de información. Normativa urbanística de aplicación.

3.- Condiciones urbanística

3.1. Planeamiento vigente. Ordenanzas del Plan Parcial

3.2.- Descripción de la parcela original

3.3. Topografía actual. Infraestructuras existentes.

3.4. Descripción de las parcelas resultantes

4. Justificación de la ordenación propuesta

4.1. Ordenación Propuesta

4.2. Condiciones generales y particulares de cada parcela.

5. Objeto y justificación de la conveniencia de su redacción.

2. PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ED-01	Plano se Situación……..	e 1/4000
ED-02	Plano de Calificación Plan Parcial SUP-OE-03……	S/E
ED-03	Levantamiento Topográfico Parcela OE-03-RU1…….....	e 1/500
ED-04	Ordenación de parcelas. Cotas y superficies……..	e 1 /500
ED-05	Plano de Alineaciones y rasantes……	e 1/500
ED-06	Secciones generales……..	e 1/400

MEMORIA

1. AGENTES

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de la empresa PICOLIMON SL con CIF B06313886 siendo el encargo realizado por el Estudio de Arquitectura Rafael Mesa, Arquitectura SLP, con CIF B06744627 y domicilio en c/ Félix Valverde Lillo, nº 8 – 4º b de Mérida.

2. INFORMACION PREVIA

2.1. Objeto del encargo

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre la parcela OE-03 RU1, situada en el Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia", afectada por el Plan Parcial del mismo nombre y un posterior Proyecto de Reparcelación, ambos con aprobación definitiva.

El Estudio de Detalle realiza una parcelación, tal y como permite el *Artículo 115. Condiciones particulares de parcelación* de las *Condiciones Particulares de las Ordenanzas del Plan Parcial para la "Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD**"*, a la cual pertenece la parcela original.

Se definen un total de 18 parcelas, todas con frente a alguno de los viales que rodean la parcela original. A cada una de ellas se le asigna una edificabilidad máxima, cuya suma no superará la edificabilidad máxima que tiene asignada la Parcela OE-03 RU1.

Se definen también las alineaciones máximas de cada una de las nuevas parcelas, con el objetivo de generar una ordenación volumétrica general del conjunto de toda la parcela RU1

2.2. Área afectada.

La parcela se ubica en la zona oeste de la ciudad, en las proximidades del Hospital de Mérida, actualmente en creciente desarrollo urbanístico, con buenas comunicaciones tanto al centro de la ciudad así como a los accesos de entrada y salida de la misma

La parcela está delimitada por la Avenida Juan Carlos Rodríguez Ibarra por el este, la calle Guadalupe Alonso Pozo por el sur y por la C/ Juan de Dios Román Seco por el oeste.

Se trata de un Suelo Urbano en un Sector afectado por el *Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia"*, que cuenta con aprobación definitiva en fecha 15 de Diciembre de 2005 y su posterior *Proyecto de Reparcelación*, con aprobación definitiva el 14 de Diciembre de 2007.

La ordenanza de aplicación en la parcela es la *"Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD**" del Plan Parcial*, con uso determinado residencial y usos pormenorizados de locales comerciales, talleres artesanales, hospedaje y oficinas.

Descripción catastral de la parcela

1.4. Documentos del Estudio de Detalle

El contenido del Estudio de Detalle coincide con el propuesto por el Plan General, en su "Artículo 12.18. Estudios de Detalle" de las Normas Urbanísticas y por lo propuesto en el Artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

Se establecen los siguientes apartados:

- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- Planos de información y planos de ordenación.

1.5. Fuentes de información. Normativa urbanística de aplicación.

La normativa de aplicación para la redacción del presente documento es la siguiente:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007 de 23 de Enero.
- P.G.O.U. de Mérida y sus determinaciones.
- Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia". A. Definitiva 15 Diciembre 2005.
- Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-OE-03. A. Definitiva 14 Diciembre 2007.

3. CONDICIONES URBANISTICAS

3.1. Planeamiento vigente. Ordenanzas del plan parcial

La ordenanza de aplicación a la parcela y, por tanto, a las parcelas resultantes, es la *Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD***, específica del *Plan Parcial del Sector SUP-OE- 03 "Borde Oeste-Academia"*, con Aprobación Definitiva el 15 Diciembre 2005.

Además de las *Condiciones Generales de Ordenanza de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia", de Mérida*, también le son de aplicación las *Condiciones Particulares del P.G.O.U. para la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada* y las *Condiciones Particulares de Plan Parcial para la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada*, que se transcriben a continuación:

Condiciones Particulares del PGOU (Plan Parcial Sector SUP-OE-03)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

***Art.º 83**.- 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.

***Art.º 84**.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN*
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. 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.

***Art.º 85**.- 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.

***Art.º 86**.- 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.

***Art.º 87**.- OCUPACIÓN SOBRE RASANTE*
La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cincuenta (50%) por ciento.

***Art.º 88**.- OCUPACIÓN BAJO RASANTE*
Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

***Art.º 89**.- EDIFICABILIDAD NETA*
La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 M2T/M2S.

***Art.º 90**.- 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 aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Art.º 91 *ÁTICOS*
Se prohíben las plantas ático.

Art.º 92*.- PATIOS*
Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Art.º 93*.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES*
Se prohíben las construcciones auxiliares.

Art.º 94*.- 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.*

Art.º 95*.- 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 diáfanas 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.

Condiciones Particulares de Plan Parcial:

ZONA DE ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UD Y ***

Art.º 114*.- DELIMITACIÓN Y SUBZONAS*
1.- Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del Plan Parcial con las letras ***UD* y UD*****, *cuya denominación varía en función del coeficiente de edificabilidad.*

2.- Esta ordenanza afecta a las siguientes parcelas del Sector:

- *Parcela OE-03-RU1 (UD**)*
- *Parcela OE-03-RU2 (UD**)*
- *Parcela OE-03-RU3 (UD*)*
- *Parcela OE-03-RU4 (UD**)*
- *Parcela OE-03-RU5 (UD**)*
- *Parcela OE-03-RU6 (UD*)*
- *Parcela OE-03-RU7 (UD**)*
-

Art.º 115*.- 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:
a) 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.
b) Aprobación de un Estudio de Detalle que defina alineaciones, rasantes y volúmenes, asignando a cada uno de ellos la edificabilidad correspondiente dentro de la total de la parcela original.

Art.º 116*.- CONDICIONES PARTICULARES DE ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS*
1.- 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.
2.- 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 ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.
3.- Se prohíbe la disposición de garaje sobre rasante en las viviendas con frente de fachada a vial rodado con aparcamiento público anexo.

***Art.º 117**.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD*
La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 M2T/M2S para las parcelas afectadas por la Ordenanza UD y de 0,66 M2T/M2S para las de la Ordenanza UD**.*

***Art.º 118**.- 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.

El Estudio de Detalle se redacta siguiendo las prescripciones del *Artículo 115 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia"*, pues en caso de parcelación se debe proceder a la redacción de un Proyecto Básico del conjunto de la parcela o bien a la redacción de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle, además de definir las nuevas parcelas, tiene como objetivo establecer las alineaciones máximas de cada una de ellas para generar una ordenación conjunta de toda la parcela original, posibilitando que la construcción de cada edificación se realice independientemente en el tiempo pero cumpliendo todas ellas unas características comunes.

3.2. Descripción de la parcela original

La Parcela OE-03 RU1 objeto de este Estudio de Detalle se describe a continuación:

Datos registrales:

- Registro de la Propiedad nº 1 de Mérida
- Finca registral nº 93654

La superficie de parcela según inscripción en el Registro de la Propiedad es de 10.484,00m².

Referencia catastral: 8306501QD2180N0001WX

La superficie de parcela según catastro es de 10.480,00m².

Tras el levantamiento topográfico realizado, la superficie de la parcela es de 10.480,40 m2

Está calificada como *Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD***, con uso determinado residencial y usos pormenorizados de locales comerciales, talleres artesanales, hospedaje y oficinas.

Según Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-OE-03/202 ´´ BORDE OESTE-ACADEMIA´´ aprobado definitivamente el día 14 de Diciembre de 2007:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2 de suelo)	COEF. EDIF. M2t/m2s	EDIFICABILIDAD M2 de techo	Nº MAX DE VIVIENDAS.
OE-03-RU1	*UD***,	10.484,00	0,66	6.908,19	62

3.3.- Topografía actual. Infraestructuras existentes

Los linderos de la parcela son Avenida Juan Carlos Rodríguez Ibarra por el este, la calle Guadalupe Alonso Pozo por el sur y por la C/ Juan de Dios Román Seco por el oeste.
La parcela tiene una forma de trapecio con uno de sus linderos con una ligera curvatura.

Se realiza un Levantamiento topográfico por la empresa Occidental de Estudios y Proyectos S.L.
El trabajo se ha realizado en proyección UTM dentro del huso 30

Los tres viales tienen pendiente descendente y continua hasta la esquina Noreste, frente a la rotonda. En la calle Juan de Dios Román Seco, el desnivel es de 2.20 metros desde la calle Guadalupe Alonso Pozo.
En la calle Guadalupe Alonso Pozo, el desnivel es de 1,16 metros, con una pendiente continua hasta la Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra. Y esta última presenta un desnivel de 1,37 metros.
Las tres fachadas a vial cuentan con acceso a las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, telefonía, electricidad en baja tensión y gas.

3.4.- Descripción de las parcelas resultantes

En el presente Estudio de Detalle se definen las 18 nuevas parcelas en la que se dividirá la parcela original OE-03 RU1 mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, definiendo los linderos, superficie y edificabilidad máxima de cada una de ellas.

Según el *Artículo **85**.-. Posición de los edificios, de las Condiciones Particulares del PGOU para la "Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD***, se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total que no exceda de dividir la superficie de la parcela por 100, como es este el caso.

Las nuevas parcelas previstas son las siguientes:

Parcela	Superficies (m2)
1	423,10
2	423,10
3	423,10
4	464,20
5	596,65
6	583,20
7	637,10
8	643,50
9	676,90
10	677,35
11	704,70
12	699,10
13	703,80
14	712,00
15	605,20
16	415,90
17	493,45
18	598,05
Total	10.480,40

LINDEROS:

PARCELA	Norte	Sur	Este	Oeste
1	16,00	16,00 con P5	26,44	26,44 con P2
2	16,00	16,00 con P5	26,44 con P1	26,44 con P3
3	16,00	16,00 con P5 y P6	26,44 con P2	26,44 con P4
4	7,23	26,63 con P6	26,44 con P3	32,84
5	39,78 con P1,P2 y P3	39,78 con P8	15	15,00 con P6
6	34,85 con P3 y P4	42,58 con p7 y P8	15,00 con P5	16,88
7	39,45 con P6	45,21 con P9 y P10	15,00 con P8	16,07
8	42,90 con P5 y P6	42,90 con P10	15	15,00 con P7
9	42,94 con P7	47,03 con P11 y p12	15,00 con P10	15,55
10	45,17 con P8 y P7	45,17 con P12	15, 00	15,00 con P9
11	45,58 con P9	48,12 con P13 y P14	15,00 con P12	15,22
12	46,61 con P9 y P10	46,61 con P14	15	15,00 con P11
13	46,29 con P11	47,13 con P18, 17 y 16	15,00 con P14	15,04
14	48,44 con P12 y P11	43, 23 con P15 y P16 y 7,37	10,15	15,00 con P13
15	38,89 con P14	32,15	15,16	22,19 con P16
16	17,07 con P13 y P14	17,26	22,19 con P15	26,75 con P17
17	17,07 con P13	17,26	26,75 con P16	31,31 con P18
18	17,22 con P13	17,26	31,32 con P17	35,96

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

4.1.- Ordenación propuesta

La parcela original OE-03 RU1 se divide en 18 parcelas. Todas ellas presentan un frente a vial, excepto las Parcelas 1,4, 18 y 15 situadas en esquina, con dos frentes.

La parcelación propuesta permite la venta individualizada de cada una de ellas para la construcción de viviendas unifamiliares cuyo objetivo es obtener parcelas con las dimensiones suficientes para disfrutar de una amplia zona de espacio libre dentro de la cada parcela.

La división se realiza siguiendo los siguientes criterios:

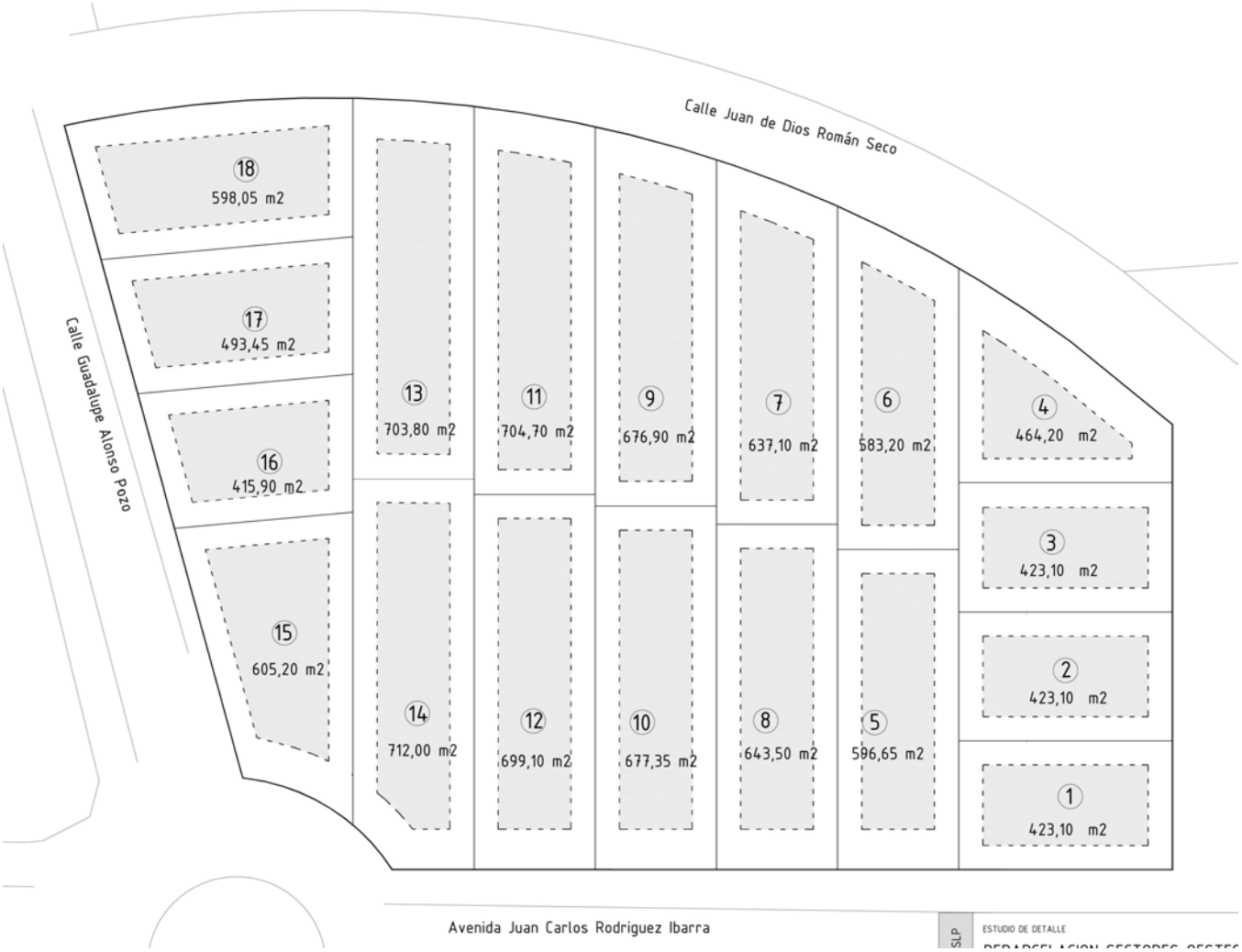
- Obtener un número de parcelas individuales que permita la edificación de vivienda unifamiliar de baja densidad con superficie de espacio libre de uso privado.
- Todas las parcelas deben contar con lindero frontal hacia uno de los viales.
- Las viviendas se separarán de todos los linderos, permitiendo que cada parcela disponga de una gran superficie de espacios libres de uso privado.

Por la configuración de la parcela original, y buscando las premisas anteriormente descritas, se obtienen 10 parcelas con un fondo longitudinal mayor y siempre con uno de sus linderos a vial y 8 parcelas con un menor fondo.

4.2.- Condiciones generales y particulares de cada parcela

En este capítulo se describen las condiciones particulares que se deben cumplir en cada una de las parcelas, teniendo presente que se ajustarán a las condiciones generales del P.G.O.U. así como la ordenanza de aplicación *Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD***, específica del *Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia"*, con Aprobación Definitiva el 15 de Diciembre de 2005.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2 de suelo)	COEF. EDIF. M2t/m2s	EDIFICABILIDAD M2 de techo	Nº DE VIVIENDAS.
OE-03-RU1	*UD***,	10.484,00	0,66	6.900,00	18



Se establecen alineaciones máximas para cada parcela, permitiendo un área de movilidad de la edificación que facilitará el posterior diseño de las viviendas

Esta área es la que determina la ocupación máxima de la edificación en cada parcela, que no supera en ningún caso el 50% de su correspondiente superficie de parcela, lo que garantiza el cumplimiento del Art. 87. *Ocupación sobre rasante" de las Condiciones Particulares del PGOU para la "Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada*

Los retranqueos a linderos, que se fijan con las alineaciones máximas de cada parcela, tienen una dimensión igual o superior al mínimo que se exige.

En cuanto a la edificabilidad, a cada parcela se le asigna una edificabilidad máxima de modo que la suma de todas las edificabilidades máximas (6.900,00 m²) es inferior a la edificabilidad máxima que tiene fijada la Parcela OE-03 RU1 (6.908,19 m²).

En cuanto al número de viviendas, se fija un máximo de una vivienda por parcela.

Por tanto, el número máximo de viviendas que el Estudio de Detalle permite en la OE-03 RU2.1 es 18, inferior a la máxima asignada en el Proyecto de Reparcelación y en la inscripción del Registro, que es de 62.

Cuadro de Parcelas resultantes

	Superficies	0cupación		Edificabilidad
1	423,10	204,00		300,00
2	423,10	204,00		300,00
3	423,10	204,00		300,00
4	464,20	168,00		300,00
5	596,65	285,00		400,00
6	583,20	272,00		400,00
7	637,10	306,82		420,00
8	643,50	314,10		420,00
9	676,90	336,60		420,00
10	677,35	334,40		420,00
11	704,70	350,11		440,00
12	699,10	347,36		420,00
13	703,80	349,15		430,00
14	712,00	353,90		440,00
15	605,20	302,10		420,00
16	415,90	202,50		300,00
17	493,45	252,60		370,00
18	598,05	302,00		400,00
Total	10.480,40	5.088,64		**6.900,00**

Las cotas de referencia de Planta Baja se establecerán según el *Artículo 6.36.2 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura*, para edificios exentos, de las Normas Urbanísticas del Plan General. Será el proyecto de arquitectura de cada parcela el que fije la cota de referencia de planta baja, ajustándose siempre al artículo 6.36.2 anteriormente mencionado y al *Artículo 26. Plantas* y *Artículo 45. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura* de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 (+- 1.25 metros con relación a la línea de rasantes entre viales.

La altura máxima que se asigne al edificio de cada parcela se medirá según el Artículo 6.36.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU (en cumplimiento del *Artículo 24. Altura del edificio* de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03), y nunca llegando a superar las alturas máximas definidas en el *Artículo 42. Altura máxima* de la Normativa de carácter general de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03. El número máximo de plantas será de dos (Baja + primera). Se permiten las construcciones bajo cubierta en las condiciones establecidas en el *Artículo 90. Plantas bajo cubierta* de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-OE 03.

La edificación podrá contar con un máximo de dos plantas (PB+1) y altura máxima de 8,00 metros, permitiendo las construcciones bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 90 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-OE-03.

5 .OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.

La parcelación de cualquiera de las parcelas resultantes de la ordenación propuesta por el Plan Parcial determina la redacción de un Estudio de Detalle que defina alineaciones, rasantes y volúmenes, asignando a cada uno de ellos la edificabilidad correspondiente dentro de la total de la parcela original.

Según se define en el Artículo 2.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU, el presente Estudio de Detalle se redactará con 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 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.

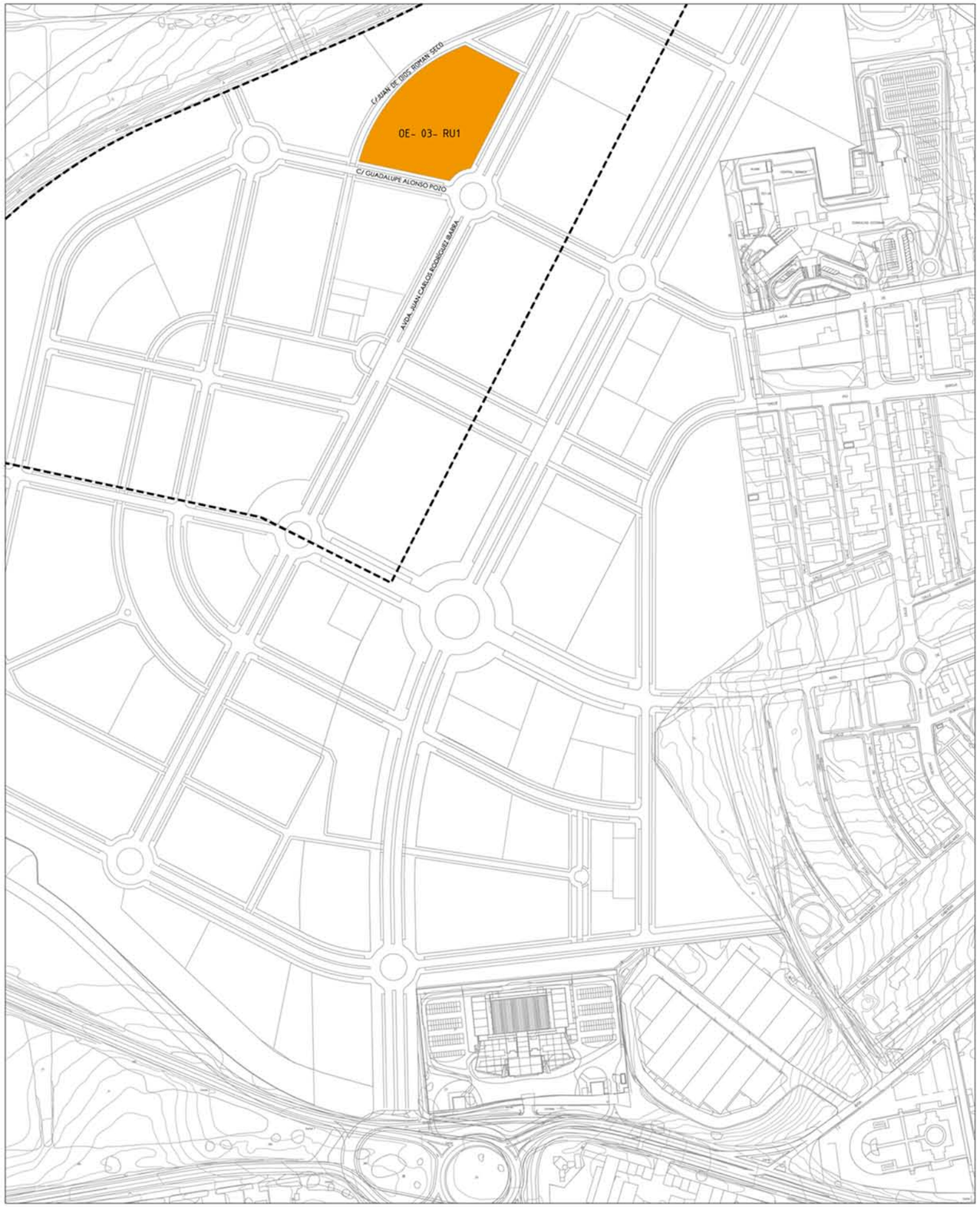
El objeto de este estudio de Detalle es una nueva reparcelación con los siguientes criterios:

- Obtener un número de parcelas individuales que permita la edificación de vivienda unifamiliar de baja densidad con superficie de espacio libre de uso privado.
- Todas las parcelas deben contar con lindero frontal hacia uno de los viales.
- Las viviendas se separarán de todos los linderos, permitiendo que cada parcela disponga de una gran superficie de espacios libres de uso privado.

Por la configuración de la parcela original, y buscando las premisas anteriormente descritas, se plantea este Estudio de Detalle para la división de la OE-03-RU 1 en 18 parcelas cumpliendo con lo indicado en *Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada UD***, específica del *Plan Parcial del Sector SUP-OE-03 "Borde Oeste-Academia*

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

En Mérida a Mayo de 2019



SITUACION

N

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO PLANO DE SITUACION

Nº 01

ESCALA 1/4000

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO

Rafael Mesa Hurtado

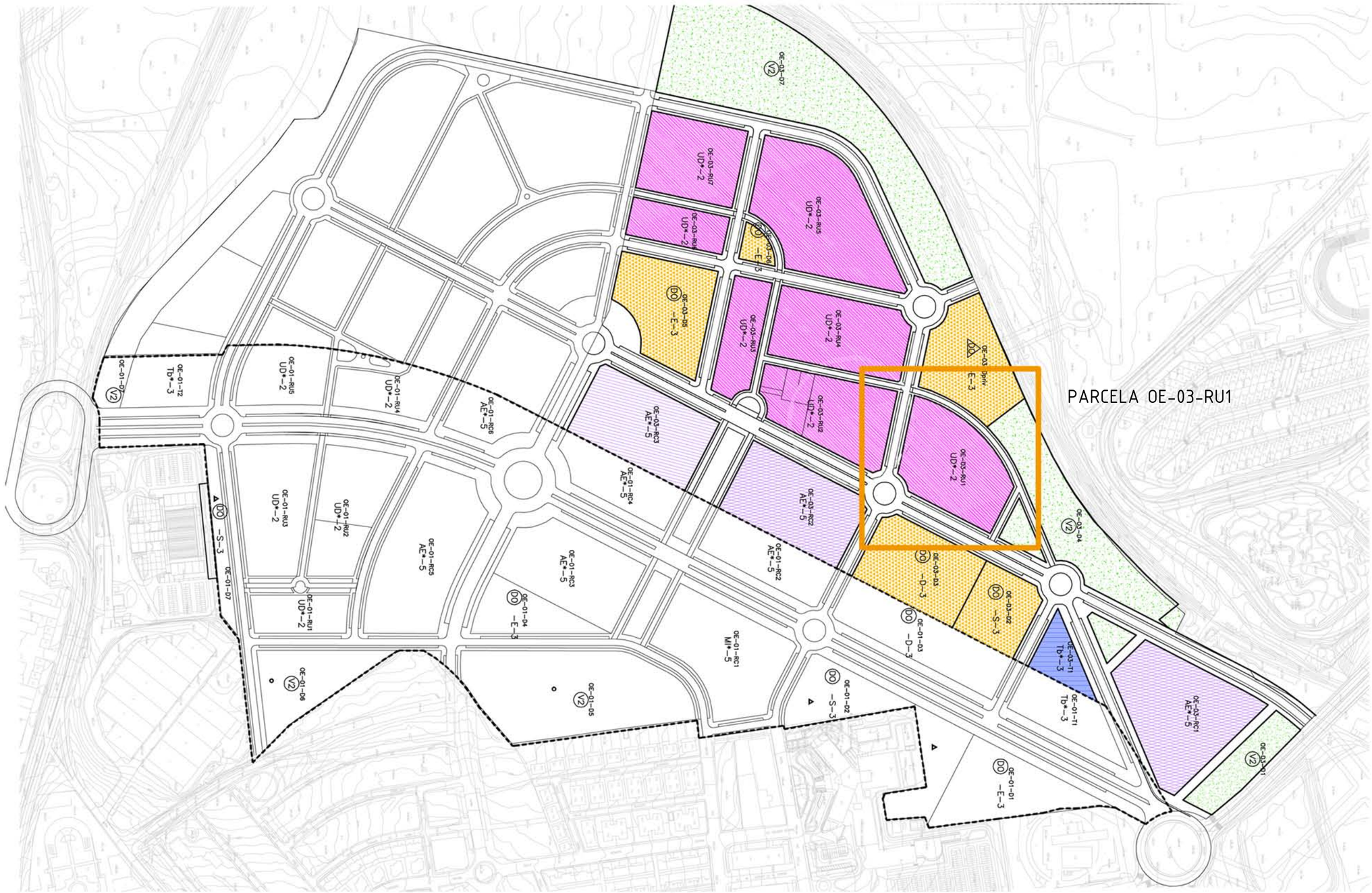
Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO

María Vélez Asins, Arquitecta

Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

MAYO 2019



PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2 de suelo)	COEF. EDIF. M2t/m2s	EDIFICABILIDAD M2 de techo	Nº MAX DE VIVIENDAS.
OE-03-RU1	*UD**,	10.484,00	0,66	6.908,19	62

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO PARCELA OE-03-RU1 PLAN PARCIAL SUP-OE-03/202

Nº 02

ESCALA S/ E

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO

Rafael Mesa Hurtado

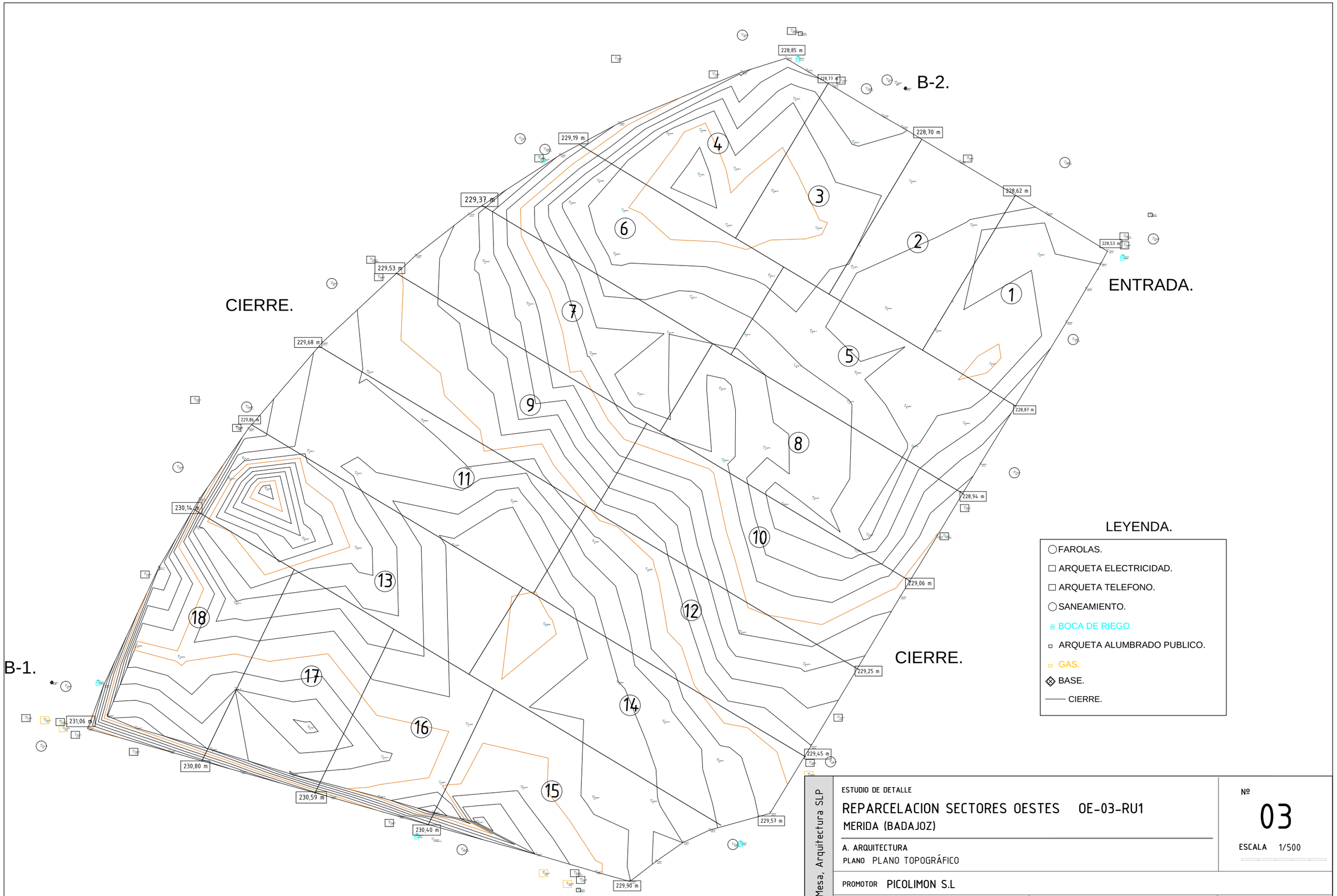
Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO

María Vélez Asins, Arquitecta

Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

MAYO 2019



Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO PLANO TOPOGRÁFICO

Nº 03

ESCALA 1/500

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO

Rafael Mesa Hurtado

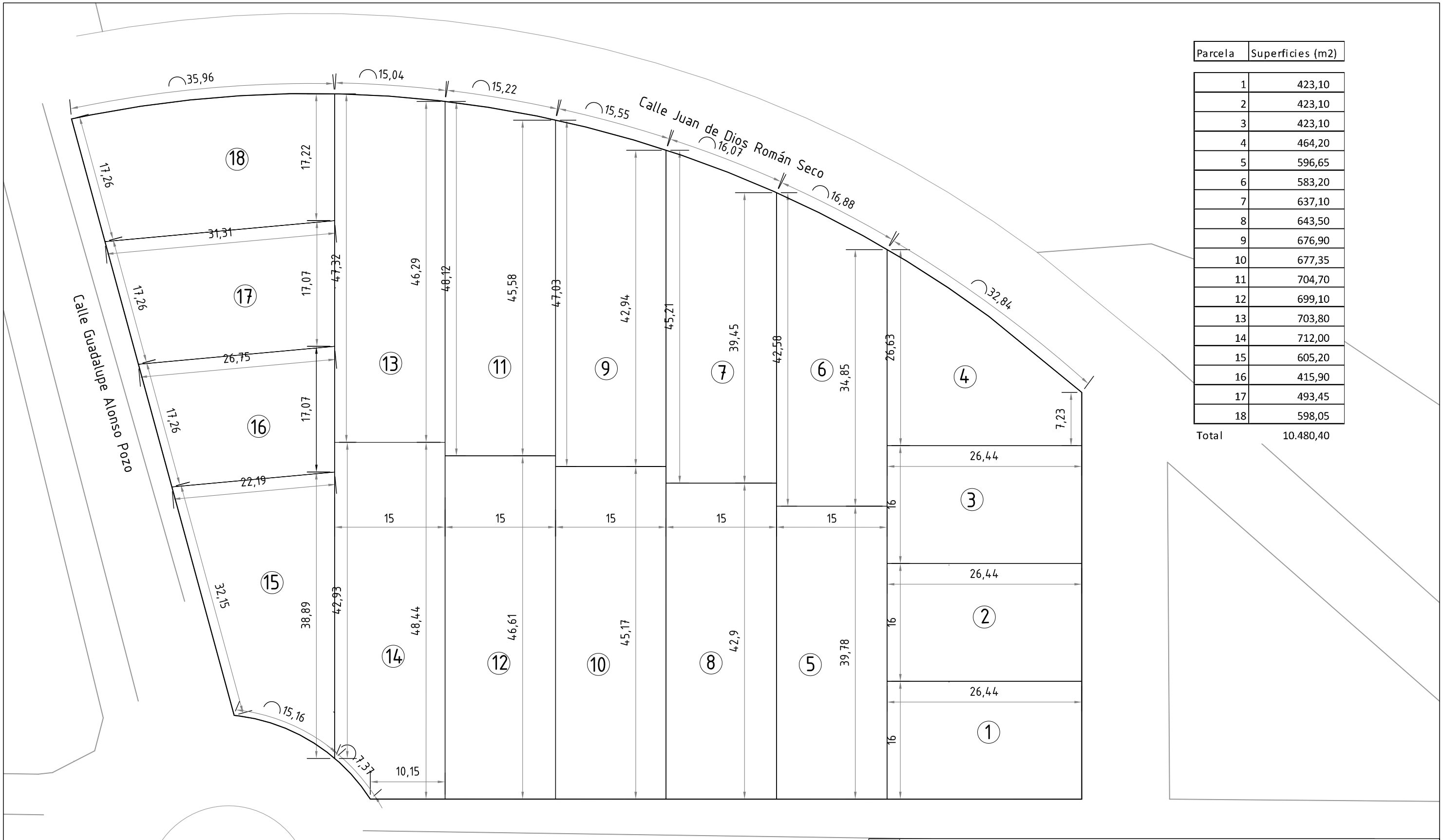
Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO

María Vélez Asins, Arquitecta

Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

MAYO 2019



Parcela	Superficies (m2)
1	423,10
2	423,10
3	423,10
4	464,20
5	596,65
6	583,20
7	637,10
8	643,50
9	676,90
10	677,35
11	704,70
12	699,10
13	703,80
14	712,00
15	605,20
16	415,90
17	493,45
18	598,05
Total	10.480,40

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO ORDENACION DE PARCELAS

Nº 04

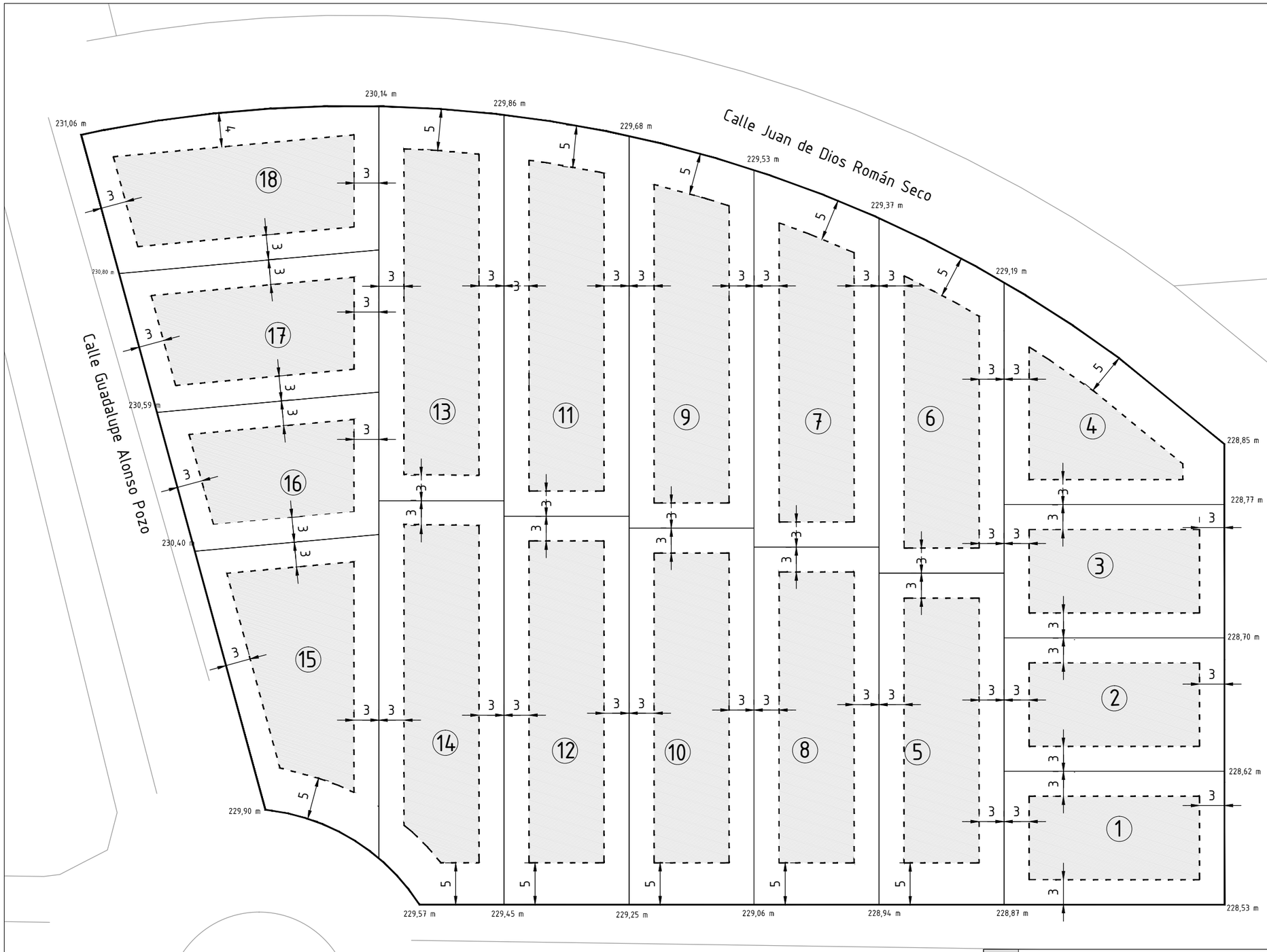
ESCALA 1/500

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO
Rafael Mesa Hurtado
Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO
María Vélez Asins, Arquitecta
Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

MAYO 2019



Parcela	Superficies (m2)	Ocupación (m2)	Edificabilidad (m2)
1	423,10	204,00	300,00
2	423,10	204,00	300,00
3	423,10	204,00	300,00
4	464,20	168,00	300,00
5	596,65	285,00	400,00
6	583,20	272,00	400,00
7	637,10	306,82	420,00
8	643,50	314,10	420,00
9	676,90	336,60	420,00
10	677,35	334,40	420,00
11	704,70	350,11	440,00
12	699,10	347,36	420,00
13	703,80	349,15	430,00
14	712,00	353,90	440,00
15	605,20	302,10	420,00
16	415,90	202,50	300,00
17	493,45	252,60	370,00
18	598,05	302,00	400,00
Total	10.480,40	5.088,64	**6.900,00**

Alineaciones maximas

Area de movilidad de edificacion

ZONA DE ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

Se establecen alineaciones máximas para cada parcela, permitiendo un área de movilidad de la edificación que facilita mayor versatilidad al diseño posterior de las mismas

Esta área es la que determina la ocupación máxima de la edificación en cada parcela, que no supera en ningún caso el 50% de su correspondiente superficie de parcela, lo que garantiza el cumplimiento del Art. 87. Ocupación sobre rasante" de las Condiciones Particulares del PGOU para la "Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada.

En cuanto a la edificabilidad, a cada parcela se le asigna una edificabilidad máxima de modo que la suma de todas las edificabilidades máximas (6.900,00 m^2) es inferior a la edificabilidad máxima que tiene fijada la Parcela OE-03 RU1 (6.908,19 m^2).

En cuanto al número de viviendas, se fija un máximo de una vivienda por parcela.

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES

Nº 05

ESCALA 1/500

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO

Rafael Mesa Hurtado

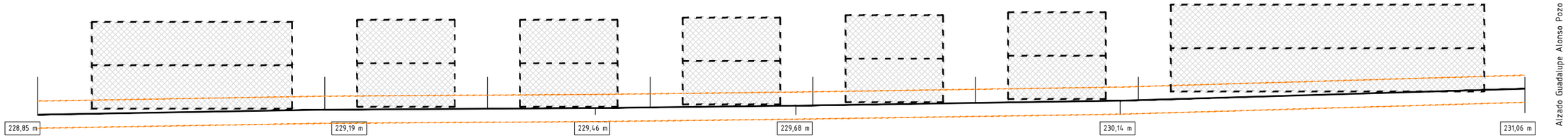
Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO

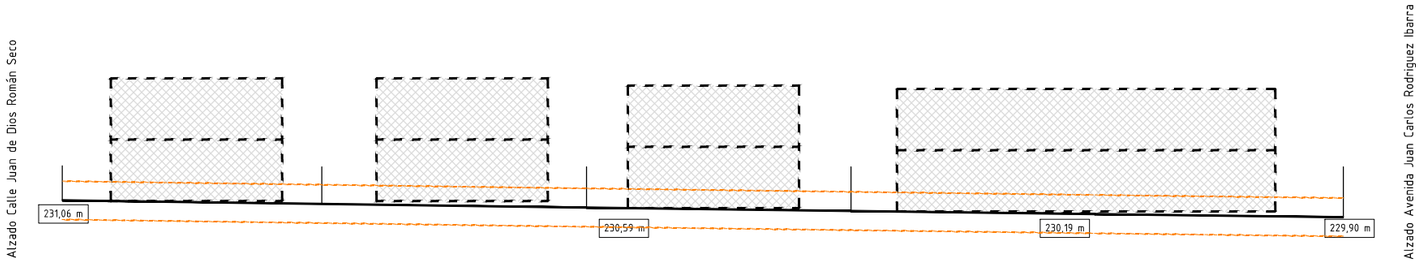
María Vélez Asins, Arquitecta

Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

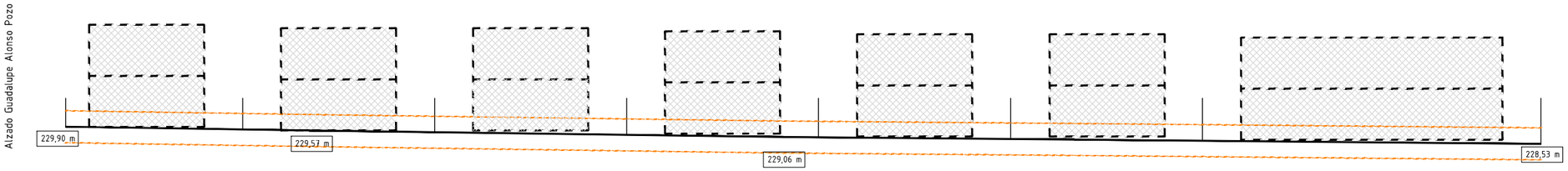
MAYO 2019



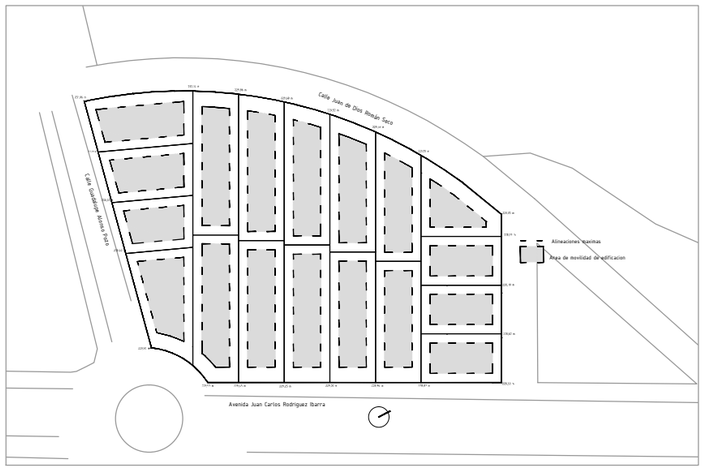
Alzado Calle Juan de Dios Román Seco



Alzado Guadalupe Alonso Pozo



Alzado Avenida Juan Carlos Rodriguez Ibarra



Movilidad de Edificación

Altura máxima : 8 metros.

Cotas de referencia de Planta Baja

1.25 metros en relación a la línea de rasante entre viales

Rafael Mesa, Arquitectura SLP

ESTUDIO DE DETALLE

REPARCELACION SECTORES OESTES OE-03-RU1

MERIDA (BADAJOZ)

A. ARQUITECTURA

PLANO SECCIONES Y VOLÚMENES

Nº 06

ESCALA 1/400

PROMOTOR PICOLIMON S.L

FIRMA ARQUITECTO

Rafael Mesa Hurtado

Rafael Mesa Sanchez

EQUIPO TECNICO

María Vélez Asins, Arquitecta

Mª Teresa Guerrero Zamora, Arquitecta

MAYO 2019