



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA RU4 DEL PLAN PARCIAL SUP-0E-02 “Borde Oeste-Variante”
DEL PGOU DE MERIDA (Badajoz)

PROMOTORA: CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
C.I.F. A-41041963

ARQUITECTO: JCECILIO SORIA VALLE
Colegiado 70 COAH

SEPTIEMBRE DE 2.019

0.- INDICE

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL
- 1.4.- DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA
- 1.5.- DESACRIPCION FOTOGRAFICA DE LA PARCELA

2.- MARCO NORMATIVO

- 2.1.- LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA
- 2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MERIDA
 - Determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano y su desarrollo
 - Determinaciones del PGOU sobre coeficientes de uso y tipologías
 - Determinaciones del PGOU sobre Ordenación
- 2.3.- ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante"
 - Cuadro resumen de la ordenación. Usos y Edificabilidades
 - Aprovechamientos
 - Plano de Ordenación
- 2.4.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

3.- NUEVAS PARCELAS

- 3.1.- DESCRIPCION DE LA PARCELA OBJETO DE DIVISION
- 3.2.- DIVISION EN NUEVAS PARCELAS
 - Nuevas Parcelas
 - Definición de las nuevas parcelas

4.- COMPLEMENTO A LAS ORDENANZAS PARTICULARES

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.- PLANOS

INFORMACION

- 01.01. Situación
- 01.02. Ordenación según el PGOU de Mérida
- 01-03. Ordenación según el Plan Parcial SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante"
- 01-04. Parcela actual
- 01-05. Alineaciones y rasante actuales

ORDENACION

- 02.01. Nuevas Parcelas
- 02.02. Alineaciones y Rasantes
- 02.03. Propuesta de ordenación (no vinculante)

1.- DATOS GENERALES

1.1. AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTORA: CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
C.I.F. : A-41041963
Avda. de la Palmera, 19-D
41013 SEVILLA

ARQUITECTO: J.CECILIO SORIA VALLE
Colegiado 70 COA de Huelva
Avda. de la Palmera, 19-D
412013 SEVILLA

1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de una manzana situada en el suelo urbano de Mérida dentro del ámbito del Plan Parcial SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante" de Mérida (Badajoz).

La Parcela pertenece a la sociedad promotora CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

1.3. DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL

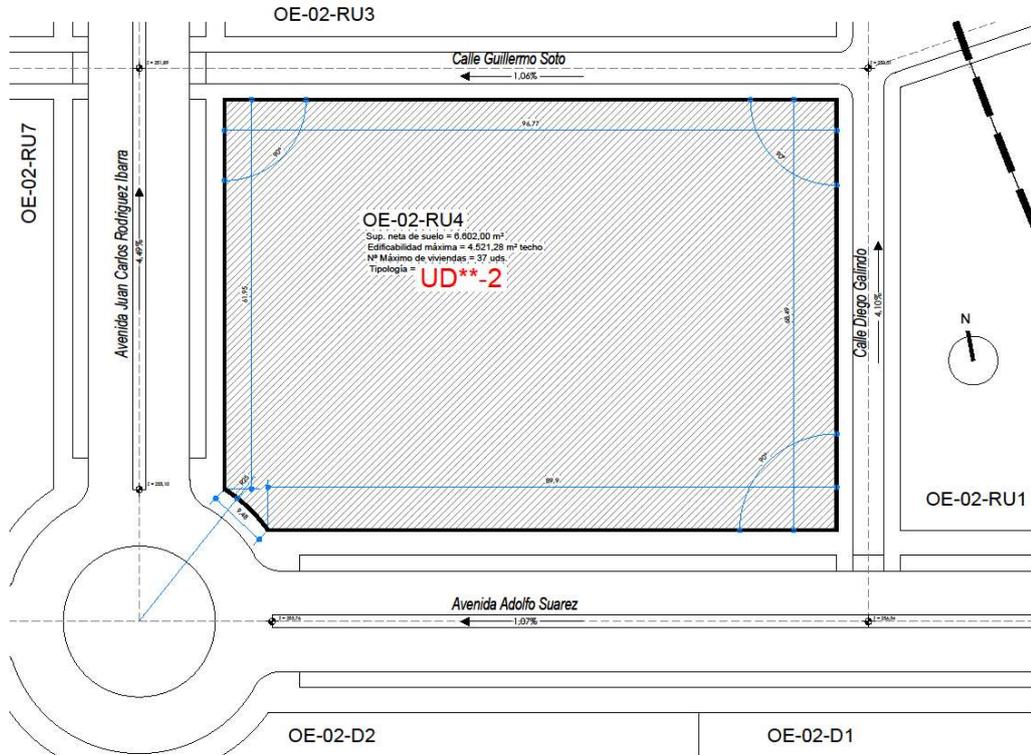
La parcela RU4 objeto del Estudio de Detalle pertenece al Plan Parcial SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante" del Plan General de Ordenación Urbanística de Mérida y actualmente se encuentra totalmente urbanizada.

Es de forma casi rectangular con lados de 68,49 m y 96,77 m, y un arco de circunferencia a la rotonda de 9,78 m y tiene una superficie de 6.602,00 m² de superficie. Presenta un desnivel en sentido Norte-Sur de aproximadamente 4,60 m.. Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones.

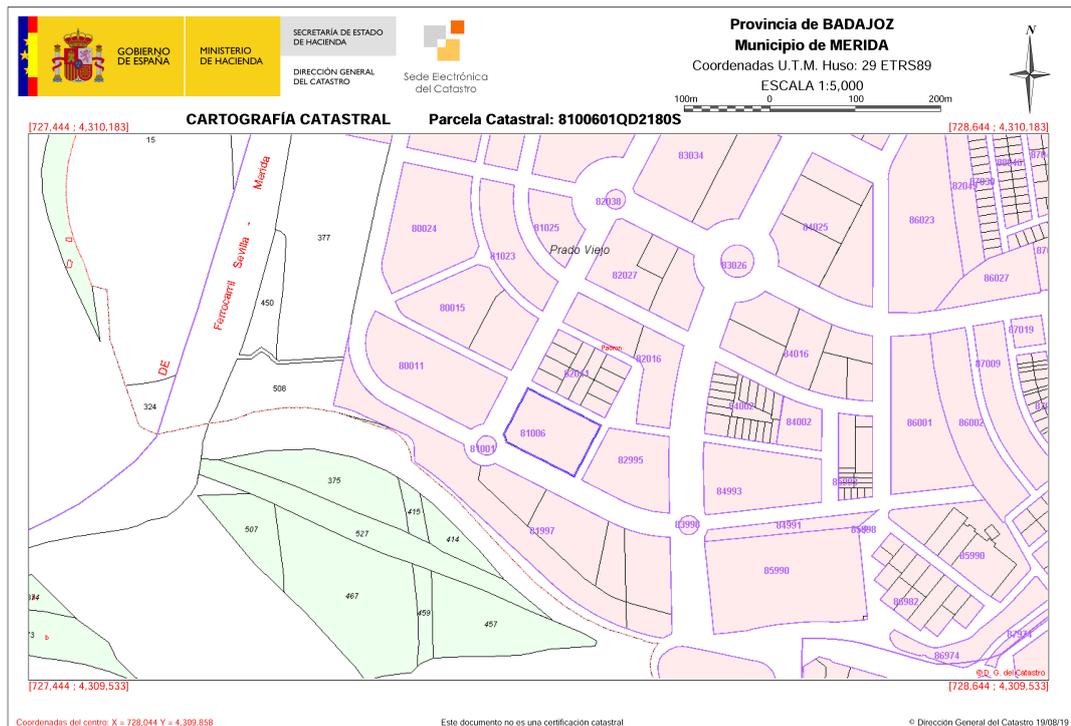
Linda al Norte con la calle peatonal Guillermo Soto, al Sur con la Avda. Adolfo Suarez, al Este con calle peatonal Diego Galindo y al Oeste con la Avda. Juan Carlos Rodriguez Ibarra (las calles peatonales permiten la circulación de vehículos para acceso a las parcelas).

El Plan Parcial establece para la parcela RU4, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 37 viviendas unifamiliares (UD**) con una edificabilidad máxima de 4.521,28 m² de techo en dos plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 0,68 m² techo/m² suelo.

1.4. DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA



Parcela Catastral: **8100601QD2180S0001GU**



1.5. DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE LA PARCELA



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4

2.- MARCO NORMATIVO

2.1- LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEXT)

Según establece la LEY 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 73, para los Estudio de Detalle

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.*

2.2- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MERIDA

EL suelo objeto de nueva ordenación y referido en este documento está ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mérida aprobado definitivamente con fecha 19 de Julio de 2.000 (DOE 12 de Septiembre 2.000). En este documento está integrado en el ámbito de un sector de Suelo Urbanizable programado denominado SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante" en la zona Oeste de Mérida.

Se desarrollo mediante Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha 15 de Diciembre de 2.005, también cuenta con Urbanización ejecutada y recepcionada y Proyecto de Compensación registrado.

Determinaciones del PGOU sobre el suelo Urbano y su desarrollo

../..

Artículo 10.1. Suelo Urbano.

1. *Suelo urbano es el delimitado como tal en los Planos de Régimen del Suelo y Gestión y Plano de Estructura del Territorio Municipal en las áreas no comprendidas en el primero.*

2. *Los terrenos que, en ejecución de las previsiones del Plan General para el suelo urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, se clasificarán de urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan obtenido la certificación acreditativa de que han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento. La nueva clasificación se recogerá con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente modificación del Plan General.*

../..

Artículo 10.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. *El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:*
 - a) *Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.*
 - b) *Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.*
 - c) *Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.*
 - d) *Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.*
2. *No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.*
3. *Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.*

Artículo 10.7. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. *En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:*
 - a) *Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contara con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.*
 - b) *Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.*
2. *El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.*
3. *Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.*
4. *No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y*

energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

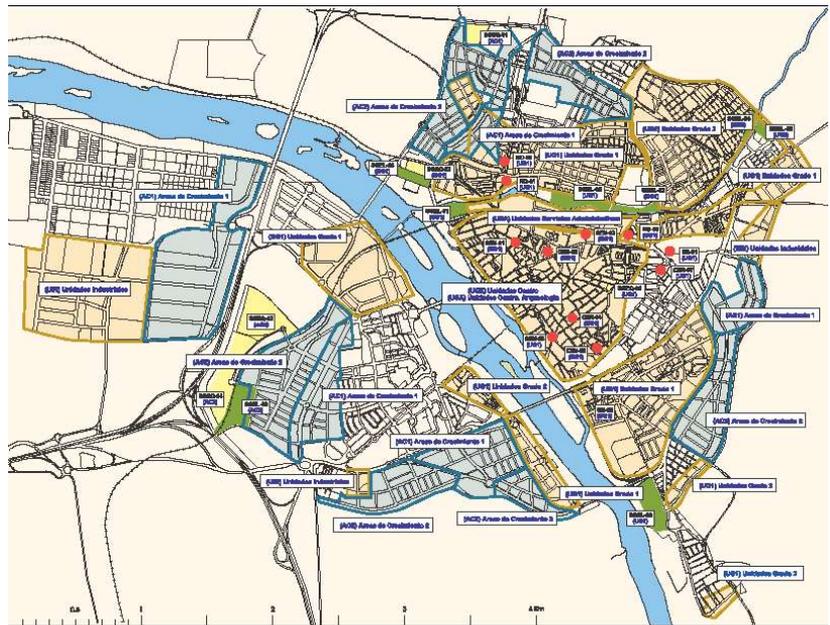
Determinaciones del PGOU sobre Coeficientes de uso y tipología

NOMBRE: (AC2) Areas de Crecimiento 2				
Uso y Tipología	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Urbanizable Terciario	0,80			
Urbanizable Residencial Unifamiliar	1,10	1,00	1,00	1,00
Urbanizable Residencial Colectiva	1,00	1,00	1,00	1,00
Urbanizable Industrial	0,50			

Áreas de Reparto pertenecientes:
202

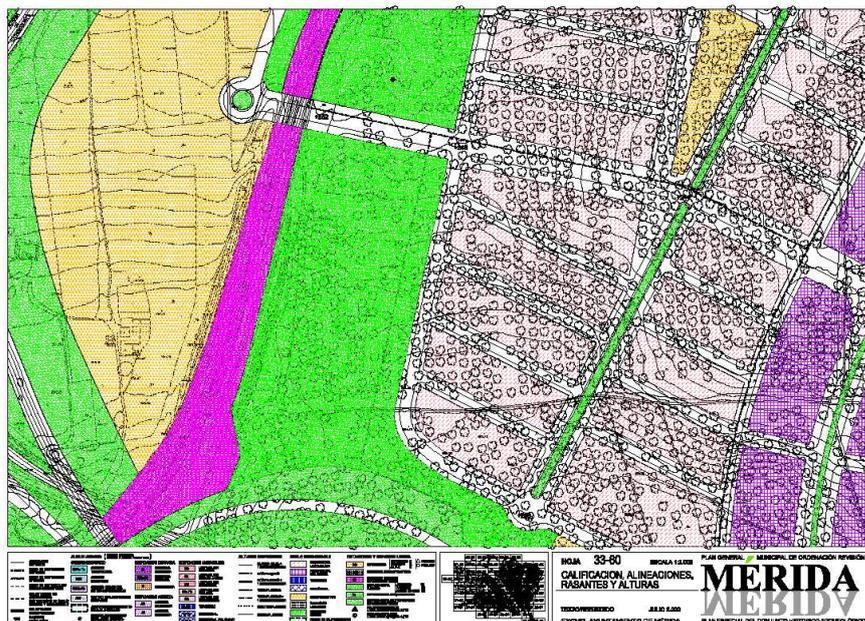
Comprende esta zona exclusivamente el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado en el segundo cuadrante.

Se valora ligeramente el uso global residencial unifamiliar, mientras que el uso de residencial colectiva se iguala a 1, como la vivienda protegida. El uso terciario y el industrial se consideran de menor valor, especialmente el primero, por la posición relativa de los suelos en la ciudad.



CLASES DE ÁREAS DE REPARTO. Unidades de Ejecución en Suelo urbano. Suelo urbanizable

Determinaciones del PGOU sobre Ordenación



NOMBRE	BORDE OESTE-VARIANTE
CODIGO	SUP-OE-02
Clase de suelo	URBANIZABLE PROGRAMADO
Area de intervención	Crecimiento Residencial Oeste
Area de reparto	202
Aprovechamiento tipo	0,3974 ua/m2s
ORDENACION	
Superficie bruta	139.150m2 de suelo
Superficie edificable total m2t	58200 m2 de techo
APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Aprovechamiento lucrativo total	62.856 u.a.
Aprovechamiento patrimonializable	49.770 u.a.
DOTACIONES (m2 suelo)	
Espacios libres	14.000 m2 de suelo
Educativo	5.820 m2 de suelo
Deportivo	2.910 m2 de suelo
SIPS	2.910 m2 de suelo
USO E INTENSIDAD	
Urbanizable – Residencial colectiva	
Urbanizable – Residencial unifamiliar	58.200 m2 de techo
Urbanizable - Terciario	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

Objetivos:

- Definición un vial en el límite Oeste del Sector apoyado en una franja de espacios libres que permita completar el parque previsto como sistema general, estableciendo la continuidad del vial de borde y el sistema de espacios libres con el SUP-OE-03 y la nueva rotonda de acceso desde la variante.
- Previsión de carril bici asociado al vial de borde estudiando la solución de sección mas adecuada en cada tramo.
- Conexión de viales transversales con el SUP-OE-01 y enlace con la zona de sistema general de equipamiento prevista al oeste del ramal ferroviario mediante paso elevado sobre éste.

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

- Los sistemas de comunicaciones que se representan en el plano de Estructura y el viario estructurante definido en el Plano de Gestión.
- Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Calificación
- Los espacios libres y equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos

- Los viales que se representan en el Plano de calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

VIVIENDAS

Sometidas a algún régimen de protección	97 viv.
Otras	388 viv.
Total	485 viv.

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	
• CUATRIENIO	2
• PRIORIDAD	Media

COMPATIBILIDAD DE LOS DIFERENTES USOS GLOBALES

Según el art. 12.37 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mérida

1. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial colectiva podrá ser destinada a residencial unifamiliar.
2. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva.
3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

2.3- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE SUP-OE-02 "BORDE OESTE -VARIANTE"

De acuerdo con la documentación aprobada del Plan parcial, a la parcela le corresponde el uso UD** (VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS), con las siguientes características extraídas del propio documento:

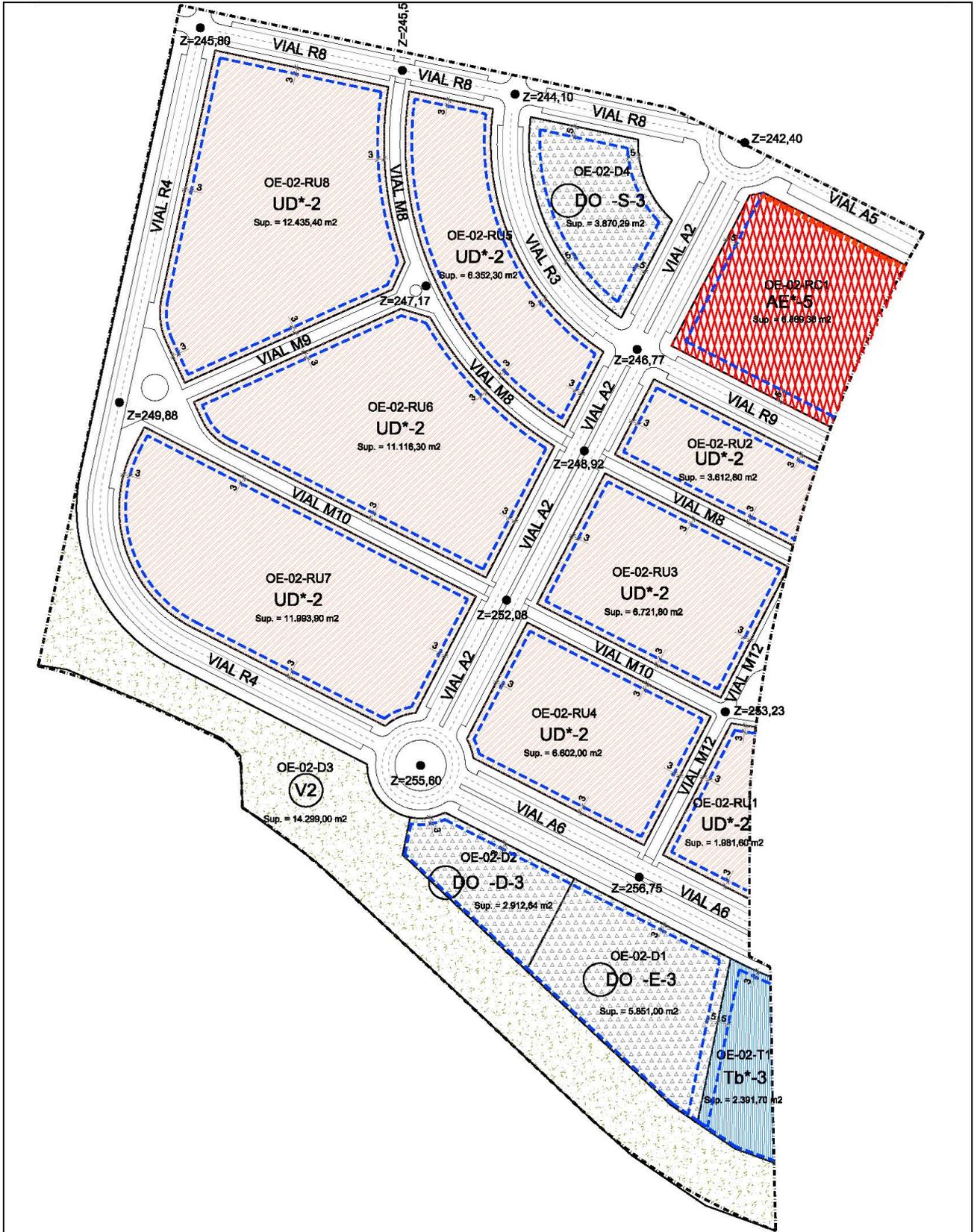
CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN. USOS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS

PARCELA	USO	SUPERFICIE	Coef. Edif.	EDIFICABILIDAD	Nº MAX. VIV.
		m2 de suelo	m2t/m2s	m2 de techo	unidades
COLECTIVA CON ALGUN REGIMEN DE PROTECCION					
OE-02-RC1	AE *	6.889,38	1,65	11.400,00	110
Total		6.889,38		11.400,00	110
UNIFAMILIARES					
OE-02-RU1	UD *	1.981,60	1,00	1.981,60	16
OE-02-RU2	UD *	3.612,80	1,00	3.612,80	30
OE-02-RU3	UD **	6.721,80	0,68	4.603,32	38
OE-02-RU4	UD **	6.602,00	0,68	4.521,28	37
OE-02-RU5	UD *	6.352,30	1,00	6.352,30	52
OE-02-RU6	UD **	11.116,30	0,68	7.612,83	63
OE-02-RU7	UD **	11.993,90	0,68	8.213,84	68
OE-02-RU8	UD **	12.435,40	0,68	8.516,20	70
Total		60.816,10		45.414,18	375
TERCIARIO					
OE-02-T1	Tb *	2.391,70	0,63	1.500,00	
Total		2.391,70		1.500,00	
DOTACIONES					
OE-02-D1	EDUCATIVO	5.851,00			
OE-02-D2	DEPORTIVO	2.912,64			
OE-02-D4	SIPS	3.870,29		1.455 (nc)	
Total		12.633,93			
ZONAS VERDES					
OE-02-D3	VERDE	14.299,00			
Total		14.299,00			
VARIO PUBLICO					
		42.119,89			

APROVECHAMIENTOS

PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF.	APROVECHAM.
	m2 de techo		u.a.
Colectiva con algún regimen de protección			
OE-02-RC1	11.400,00	1,00	11.400,00
total	11.400,00		11.400,00
Unifamiliares			
OE-02-RU1	1.981,60	1,10	2.179,76
OE-02-RU2	3.612,10	1,10	3.973,31
OE-02-RU3	4.603,32	1,10	5.063,65
OE-02-RU4	4.521,28	1,10	4.973,41
OE-02-RU5	6.352,30	1,10	6.987,53
OE-02-RU6	7.612,83	1,10	8.374,11
OE-02-RU7	8.213,84	1,10	9.035,22
OE-02-RU8	8.516,20	1,10	9.367,82
total	45.413		49.955
Terciario			
OE-02-T1	1.500,00	1,00	1.500,00
total	1.500,00		1.500,00
TOTAL	58.313		62.855

Plano de ordenación



2.4. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007, de 23 de Enero) de Extremadura, establece lo siguiente para los Estudios de Detalle.

Artículo 91. Estudios 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.*

Artículo 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 su 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 sí podrán crear los 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.

Artículo 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 el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Artículo 94. Documentación de los Estudios de Detalle.

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

1. Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
 - b) Plano representativo 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 el Estudio 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.*

3.- DIVISION EN PARCELAS

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE DIVISIÓN

A continuación se exponen las características de la parcela que es objeto de división y que han sido extraídas de los documentos aprobados definitivamente:

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN. USOS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS

PARCELA	USO	SUPERFICIE	Coef. Edif.	EDIFICABILIDAD	Nº MAX. VIV.
		m2 de suelo	m2t/m2s	m2 de techo	unidades
UNIFAMILIARES					
OE-02-RU4	UD **	6.602,00	0,68	4.521,28	37
TOTAL		6.602,00	0,68	4521,28	37

APROVECHAMIENTOS

	PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF.	APROVECHAM.
		m2 de techo		u.a.
Unifamiliares				
	OE-02-RU4	4.521,28	1,10	4.973,41
	TOTAL	4.521,28	1,10	4.973,41

3.2. DIVISIÓN EN NUEVAS PARCELAS

Este documento define las nuevas parcelas resultado de la división de la definida en el Plan Parcial y que cumplen con las ordenanzas relativas a dimensiones, tamaño, forma etc... regulado en el Plan Parcial y que para esta tipología establece las siguientes Ordenanzas Generales:

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.

Y las siguientes Ordenanzas Particulares:

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:

- 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. 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

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.

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.

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 0,68 M2T/M2S para las de la Ordenanza UD**.*

Art.º 118.- CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Los espacios libres de parcela de uso comunitario, en su caso, deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

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.

Nueva Parcelación

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN. USOS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS

PARCELA	USO	SUPERFICIE	Coef. Edif.	EDIFICABILIDAD	Nº MAX. VIV.
		m2 de suelo	m2t/m2s	m2 de techo	unidades
UNIFAMILIARES					
OE-02-RU4.1	UD**	554,47	0,684834	379,72	1
OE-02-RU4.2	UD**	554,47	0,684834	379,72	1
OE-02-RU4.3	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.4	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.5	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.6	UD**	561,04	0,684834	384,22	1
OE-02-RU4.7	UD**	561,04	0,684834	384,22	1
OE-02-RU4.8	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.9	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.10	UD**	547,89	0,684834	375,21	1
OE-02-RU4.11	UD**	529,22	0,684834	362,43	1
OE-02-RU4.12	UD**	554,47	0,684834	379,72	1
TOTAL		6.602,00		4.521,28	12

APROVECHAMIENTOS

	PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF.	APROVECHAM.
		m2 de techo		u.a.
Unifamiliares				
	OE-02-RU4.1	379,72	1,10	417,03
	OE-02-RU4.2	379,72	1,10	417,03
	OE-02-RU4.3	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.4	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.5	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.6	384,22	1,10	422,64
	OE-02-RU4.7	384,22	1,10	422,64
	OE-02-RU4.8	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.9	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.10	375,21	1,10	412,73
	OE-02-RU4.11	362,43	1,10	398,67
	OE-02-RU4.12	379,72	1,10	417,03
	TOTAL	4.521,28		4.973,41

Definición de las nuevas parcelas

PARCELA			
OE-02-RU4.1	Superficie:	554,47	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	379,72	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Calle Guillermo Soto
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.2
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.3
		OESTE:	Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra

PARCELA			
OE-02-RU4.2	Superficie:	554,47	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	379,62	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.1
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.12
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.3
		OESTE:	Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra

PARCELA			
OE-02-RU4.3	Superficie:	547,89	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	375,21	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Calle Guillermo Soto
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.10
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.4
		OESTE:	Parcelas OE-02-RU4.1 y OE-02-RU4.2

PARCELA			
OE-02-RU4.4	Superficie:	547,89	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	375,21	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Calle Guillermo Soto
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.9
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.5
		OESTE:	Parcela OE-02-RU4.3

PARCELA			
OE-02-RU4.5	Superficie:	547,89	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	375,21	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Calle Guillermo Soto
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.8
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.6
		OESTE:	Parcela OE-02-RU4.4

PARCELA			
OE-02-RU4.6	Superficie:	555,75	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	380,60	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Calle Guillermo Soto
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.7
		ESTE:	Calle Diego Galindo
	OESTE:	Parcela OE-02-RU4.5	

PARCELA			
OE-02-RU4.7	Superficie:	561,04	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	384,22	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.6
		SUR:	Avda. de Adolfo Suarez
		ESTE:	Calle Diego Galindo
	OESTE:	Parcela OE-02-RU4.8	

PARCELA			
OE-02-RU4.8	Superficie:	561,04	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	384,22	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.5
		SUR:	Avda. de Adolfo Suarez
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.7
	OESTE:	Parcela OE-02-RU4.9	

PARCELA			
OE-02-RU4.9	Superficie:	547,89	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	375,21	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.4
		SUR:	Avda. de Adolfo Suarez
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.8
	OESTE:	Parcela OE-02-RU4.10	

PARCELA			
OE-02-RU4.10	Superficie:	547,89	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	375,21	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.3
		SUR:	Avda. de Adolfo Suarez
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.9
	OESTE:	Parcela OE-02-RU4.11 y OE-02-RU4.12	

PARCELA			
OE-02-RU4.11	Superficie:	529,22	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	362,43	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.12
		SUR:	Avda. de Adolfo Suarez
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.10
	OESTE:	Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra	

PARCELA			
OE-02-RU4.12	Superficie:	554,47	m ² de suelo
	Edificabilidad máxima:	379,72	m ² de techo
	Viviendas:	1	unidades
	Linderos:	NORTE:	Parcela OE-02-RU4.2
		SUR:	Parcela OE-02-RU4.11
		ESTE:	Parcela OE-02-RU4.10
	OESTE:	Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra	

4.- COMPLEMENTO A LAS ORDENANZAS PARTICULARES UD** PARA LA PARCELA RU4

Artículo complementario 1. Delimitación

Son de aplicación en el ámbito de este Estudio de Detalle las ordenanzas Generales y Particulares establecidas en el Plan Parcial para la Zona de Ordenanzas UD** con las limitaciones que se establecen a continuación:

Condiciones Particulares de Parcelación.

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

- a. Superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible catorce (14) metros.

En cada parcela solo podrá edificarse una única vivienda.

Se permitirán agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Construcciones auxiliares.

1. Se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino, garaje particular, para depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.
3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona (retranqueo a fachada a calle y posterior de la parcela), su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. Estas edificaciones auxiliares si podrán adosarse en los linderos laterales de las parcelas, con una superficie máxima de otros quince (15) metros cuadrados, y siempre deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, ante la demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Unifamiliar Aislada) no contemplada en la ordenación aprobada.

Como se establece la LEY 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 73, el Estudio de Detalle tienen por objeto, en el marco del Plan General Municipales, y del Plan Parcial de Ordenación, reajustar para la manzanas las alineaciones y las rasantes y los volúmenes.

El documento redactado no modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico, ni suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

El Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007, de 23 de Enero) de Extremadura, establece para los Estudios de Detalle que 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.

El Plan Parcial establece en sus Ordenanzas Particulares para esta zona que:

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.*

El Estudio de Detalle no suprime ni reduce los viales previstos por el Plan, ni crea nuevos viales o suelos dotacionales por no ser necesarios para la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

La ordenación contenida en este documento contempla el acceso al interior de las parcelas para aparcamientos privados desde calles peatonales de tráfico restringido, excepto las parcelas RU4.2, RU4.8, RU4.9, RU4.10, RU4.11 y RU4.12 a las que solo puede accederse desde las Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra y Adolfo Suarez. La ejecución de estos accesos conllevaría la pérdida de alguna plaza del aparcamiento público anexo a esta avenida.

Entendemos que esta pérdida queda suficientemente compensada en la propia ordenación que prevé la construcción de 12 viviendas en lugar de las 37 contempladas en el Plan Parcial y la consiguiente menor demanda de aparcamientos públicos, además al ser muy superior la superficie de cada parcela los accesos a cada una de ellas quedan más espaciados con el consiguiente incremento de dotación de aparcamientos.

6.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN QUINTA. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 128. Elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle.

1. Corresponde tanto a la Administración como a los particulares la promoción mediante la elaboración de los Estudios de Detalle.
2. La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle se realizará por el mismo procedimiento que se establece en los Planes Parciales de Ordenación, salvo en cuanto al sentido del silencio administrativo, que será positivo.

SECCIÓN TERCERA. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

Artículo 124. Elaboración y tramitación de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Corresponde a las Administraciones públicas, de oficio, la promoción y tramitación para, en su caso, instar la aprobación definitiva de Planes Parciales de Ordenación cuando se realicen con independencia y anterioridad respecto de los Programas de Ejecución. Los particulares sólo pueden promover estos Planes Parciales de Ordenación cuando formen parte de un Programa de Ejecución.
2. Presentada la documentación completa establecida en el artículo 56 del presente Reglamento y admitida a trámite por la Administración competente, antes de la aprobación inicial y dentro del mes siguiente, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.
3. Aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación por la Administración promotora, se someterá a información pública por un periodo mínimo de un mes, mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en un diario no oficial de amplia difusión en el Municipio, debiendo respetarse las siguientes reglas:

- 1º. Durante el período de información pública, el proyecto diligenciado del Plan Parcial deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.
- 2º. Cuando el Plan comprenda terrenos contiguos a los pertenecientes al término de otro u otros Municipios, será preceptiva la concertación previa con ellos en los términos prescritos en el artículo 119.
- 3º. El acuerdo de sometimiento a información pública, con indicación de la duración y objeto, se notificará a cuantos figuren en el catastro como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Plan Parcial para que el trámite surta los efectos propios de audiencia. La notificación se practicará siempre en el domicilio fiscal que figure en el catastro. Se exceptúan de esta regla los Planes Parciales que formen parte de Programas de Ejecución, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente.
- 4º. Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La no emisión en plazo de los informes o dictámenes, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial.

Artículo 125. Aprobación Definitiva de los Planes Parciales de Ordenación.

1. La introducción de cambios en el Plan Parcial en tramitación, como consecuencia del resultado del trámite de información pública, no dará lugar a nueva celebración de este trámite ni aun si aquellos cambios fueran sustanciales.
No obstante, en el caso de los Planes Parciales de Ordenación que no formen parte de un Programa de Ejecución, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas, mediante notificación

individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2. Corresponde al Municipio la aprobación definitiva, conforme a la letra b del apartado 1.2 del artículo 76 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En los Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptiva la emisión previa, en el plazo de un mes, de informe de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio. Este informe versará sobre cualesquiera aspectos de legalidad, respecto de los que será vinculante, y las cuestiones de oportunidad urbanísticas que sean procedentes en relación con las determinaciones de la ordenación estructural.

3. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de seis meses. Transcurrido el plazo sin notificación de resolución expresa, la Administración que hubiera interesado aquélla podrá entenderla desestimada.

Mérida. Agosto de 2.019

7.- PLANOS

INFORMACION

- 01.01. Situación
- 01.02. Ordenación según el PGOU de Mérida
- 01-03. Ordenación según el Plan Parcial SUP-OE-02 "Borde Oeste-Variante"
- 01-04. Parcela actual
- 01-05. Alineaciones y rasante actuales

ORDENACION

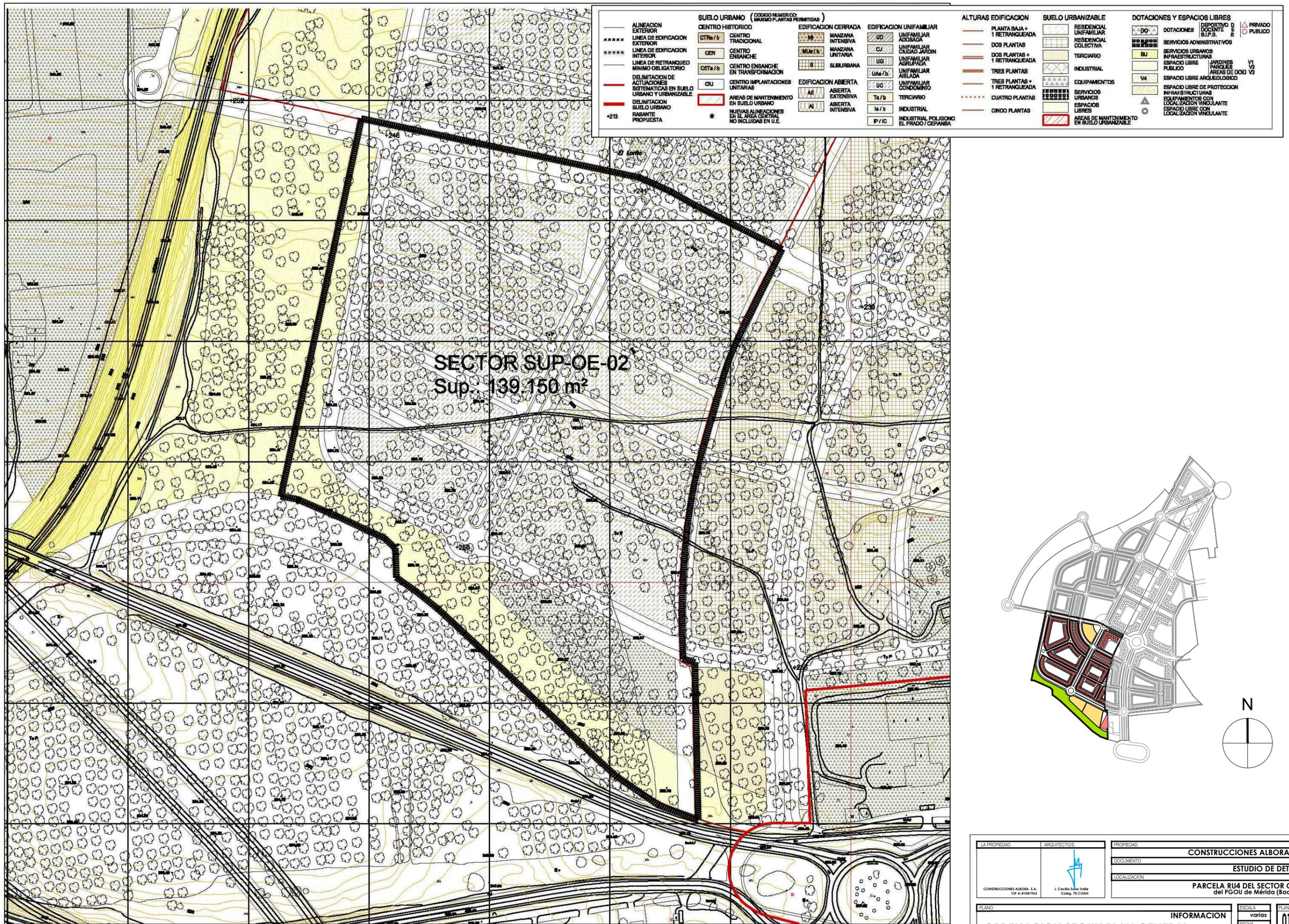
- 02.01. Nueva Parcelas
- 02.02. Alineaciones y Rasantes
- 02.03. Propuesta de ordenación (no vinculante)

Mérida. Agosto de 2.019



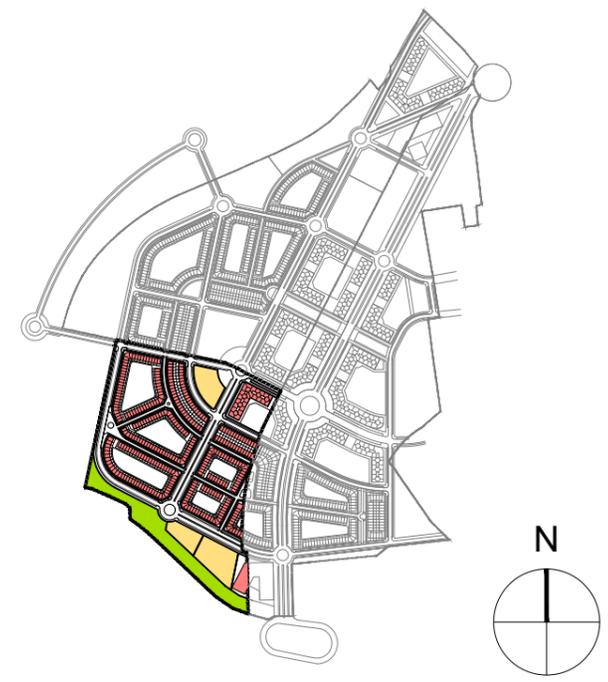
LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
		DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilia Soto Valle Coleg. 76 COAH	PLANO	SITUACION
		INFORMACION	ESCALA 1:5000
			FECHA Agosto 2019
			PLANO Nº 01-01

Este plan es un estudio de detalle. Copyright oficial © copyright. Todos los contenidos de este plan, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



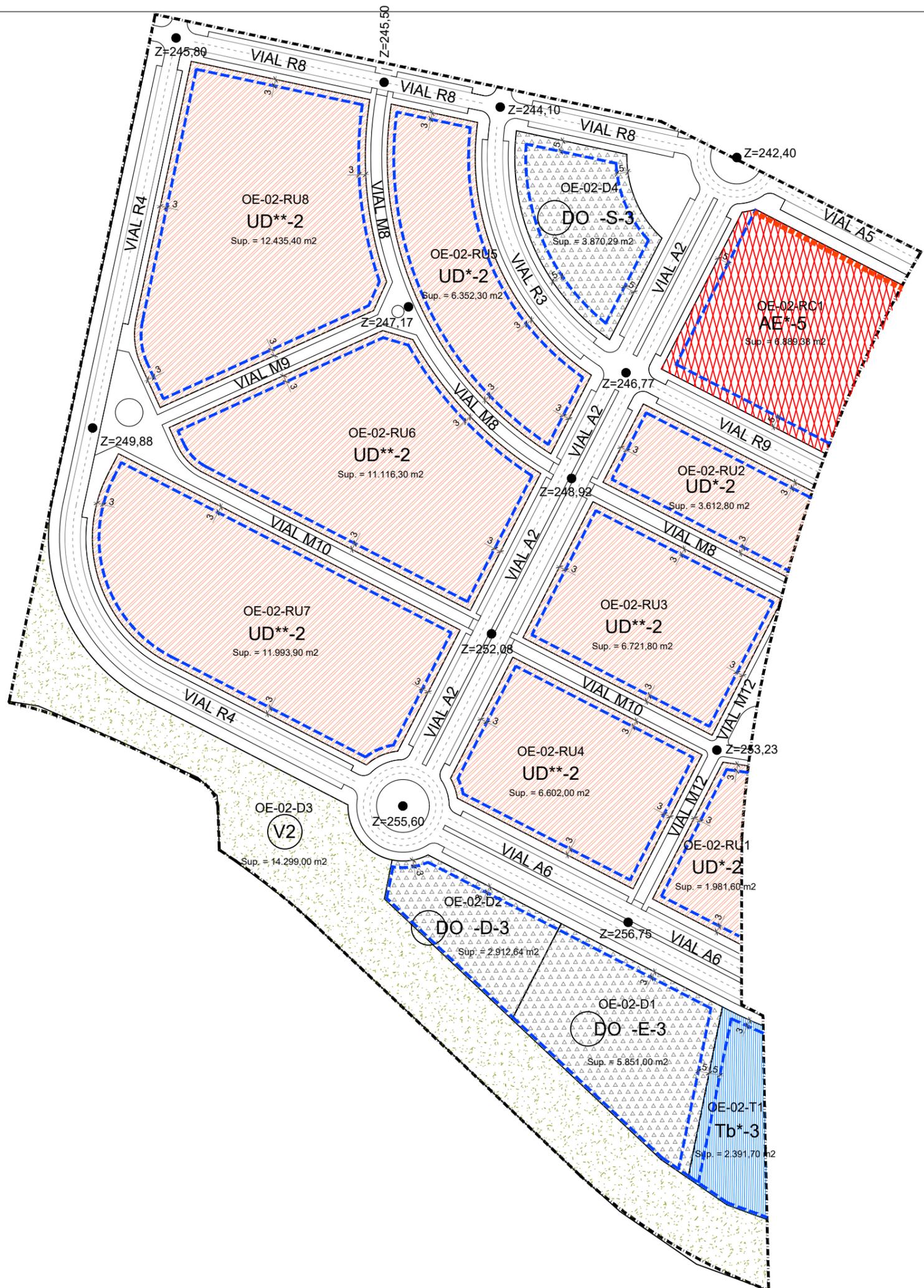
<p>— ALINEACION EXTERIOR</p> <p>***** LINEA DE EDIFICACION EXTERIOR</p> <p>***** LINEA DE EDIFICACION INTERIOR</p> <p>— LINEA DE RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO</p> <p>— DELIMITACION DE ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE</p> <p>— DELIMITACION SUELO URBANO</p> <p>— RASANTE PROPUESTA</p> <p>+213</p>	<p>SUELO URBANO (CODIGO NUMERICO: MAXIMO PLANTAS PERMITIDAS)</p> <p>CENTRO HISTORICO</p> <p>CTRa / b CENTRO TRADICIONAL</p> <p>CEN CENTRO ENSANCHE</p> <p>CETa / b CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACION</p> <p>CIU CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS</p> <p>AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANO</p> <p>* NUEVAS ALINEACIONES EN EL AREA CENTRAL NO INCLUIDAS EN U.E.</p>	<p>EDIFICACION CERRADA</p> <p>M MANZANA INTENSIVA</p> <p>MUa / b MANZANA UNITARIA</p> <p>S SUBURBANA</p> <p>EDIFICACION ABIERTA</p> <p>AE ABIERTA EXTENSIVA</p> <p>AI ABIERTA INTENSIVA</p>	<p>EDIFICACION UNIFAMILIAR</p> <p>UD UNIFAMILIAR ADOSADA</p> <p>CJ UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN</p> <p>UG UNIFAMILIAR AGRUPADA</p> <p>UAa / b UNIFAMILIAR AISLADA</p> <p>UC UNIFAMILIAR CONDOMINIO</p> <p>Ta / b TERCARIO</p> <p>Ia / b INDUSTRIAL</p> <p>P / IC INDUSTRIAL POLIGONO EL PRADO / CEPANSA</p>	<p>ALTURAS EDIFICACION</p> <p>— PLANTA BAJA + 1 RETRANQUEADA</p> <p>— DOS PLANTAS</p> <p>— TRES PLANTAS + 1 RETRANQUEADA</p> <p>— TRES PLANTAS + 1 RETRANQUEADA</p> <p>— CUATRO PLANTAS</p> <p>— CINCO PLANTAS</p>	<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>RESIDENCIAL COLECTIVA</p> <p>TERCIARIO</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>EQUIPAMENTOS</p> <p>SERVICIOS URBANOS</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE</p>	<p>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</p> <p>DOTACIONES</p> <p>SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</p> <p>SERVICIOS URBANOS</p> <p>INFRAESTRUCTURAS</p> <p>ESPACIO LIBRE PUBLICO</p> <p>ESPACIO LIBRE ARQUEOLOGICO</p> <p>ESPACIO LIBRE DE PROTECCION</p> <p>INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMENTOS CON LOCALIZACION VINCULANTE</p> <p>ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACION VINCULANTE</p> <p>DEPORTIVO B.L.P.S.</p> <p>PRIVADO PUBLICO</p> <p>JARDINES PARQUES AREAS DE OCHO V3</p>
--	--	---	---	---	---	--

SECTOR SUP-OE-02
Sup. 139.150 m²



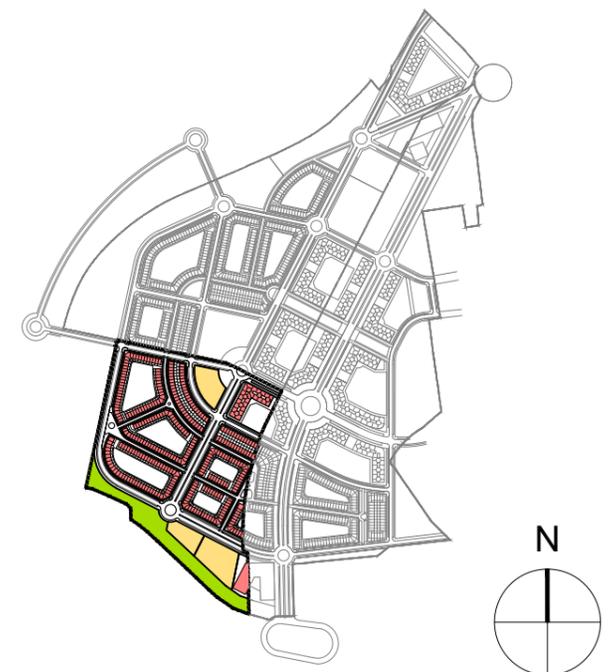
LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilia Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLANO	INFORMACION	LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)
ORDENACION SEGUN PLAN GENERAL	ESCALA varias	FECHA Agosto 2019	PLANO Nº 01-02

Este plan es un estudio de autor. Copyright oficial © copyright. Todas las contenidos de este plan, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



LEYENDA

- (CODIGO NUMERICO: MAXIMO PLANTAS PERMITIDAS)
- EDIFICACION UNIFAMILIAR
 UD UNIFAMILIAR ADOSADA
- EDIFICACION ABIERTA
 AE* ABIERTA EXTENSIVA
- TERCIARIO
 Tb* TERCIARIO
- DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES
- DOTACIONES DEPORTIVO DOCENTE S.I.P.S. | PRIVADO | PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO | JARDINES PARQUES AREAS DE OCIO V1 V2 V3
- EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACION VINCULANTE
- ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACION VINCULANTE
- ALINEACIONES
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA
- ALINEACION EXTERIOR MAXIMA
- AMBITO DEL SECTOR



LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.	
		DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)	
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilia Sola Valle Coleg. 76 COAH	PLANO	INFORMACION	PLANO Nº
			ESCALA	1:2000
			FECHA	01-03
			AGOSTO 2019	
ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL				

Este plan no es un documento de autor. Copyright oficial © copyright. Todos los contenidos de este plan, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

OE-02-RU3

Calle Guillermo Soto

1,06%

OE-02-RU7

Avenida Juan Carlos Rodríguez Ibarra

4,49%

Z = 251,89

Z = 255,10

Z = 253,01

Calle Diego Galindo

4,10%

OE-02-RU1

OE-02-RU4

Sup. neta de suelo = 6.602,00 m²
Edificabilidad máxima = 4.521,28 m² techo
Nº Máximo de viviendas = 37 uds.
Tipología =

UD-2**

96,77

61,95

68,49

89,9

P.23

9,48

Avenida Adolfo Suarez

1,07%

Z = 255,76

Z = 256,54

OE-02-D2

OE-02-D1



LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041843	J. Cecilio Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACIÓN	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)

PLANO	INFORMACION	ESCALA	PLANO Nº
PARCELA ACTUAL		1:500	01-04
		FECHA	
		Agosto 2019	

Todos los contenidos de este plano, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

OE-02-RU3

Calle Guillermo Soto

1,06%

OE-02-RU7

Avenida Juan Carlos Rodriguez Ibarra

4,49%

OE-02-RU4

Sup. neta de suelo = 6.602,00 m²
Ocupacion máxima: 50% Sup neta de la parcela

UD**-2

Calle Diego Galindo

4,10%



OE-02-RU1

Avenida Adolfo Suarez

1,07%

OE-02-D2

OE-02-D1

LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilio Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)
PLANO	INFORMACION	ESCALA	PLANO Nº
ALINEACIONES Y RASANTES VIGENTES	1:500	FECHA	01-05
	Agosto 2019		

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright oficial © copyright.
Todos los contenidos de este plano, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

OE-02-RU3

Calle Guillermo Soto

1,06%

OE-02-RU7

Avenida Juan Carlos Rodríguez Ibarra

4,49%

Z = 251,89

Z = 255,10



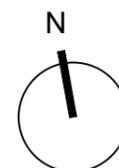
Calle Diego Galindo

4,10%

Z = 253,01

Z = 256,54

OE-02-RU1



PARCELACION MANZANA OE-02-RU4 DE MERIDA

PARCELA	SUPERFICIES		Nº VIVIENDAS máximo
	m ² suelo	m ² techo	
1	554,47	379,72	1
2	554,47	379,72	1
3	547,89	375,21	1
4	547,89	375,21	1
5	547,84	375,18	1
6	561,04	384,22	1
7	561,04	384,22	1
8	547,89	375,21	1
9	547,89	375,21	1
10	547,89	375,21	1
11	529,22	362,43	1
12	554,47	379,72	1
TOTAL	6.602,00	4.521,28	12

Avenida Adolfo Suarez

1,07%

Z = 255,76

Z = 256,54

OE-02-D2

OE-02-D1

LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilia Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)
PLANO	ORDENACION	ESCALA	PLANO Nº
NUEVAS PARCELAS		1:500	02-01
		FECHA	Agosto 2019

Todos los contenidos de este plano, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

OE-02-RU3

Calle Guillermo Soto

1,06%

Calle Diego Galindo

4,10%

Avenida Adolfo Suarez

1,07%

OE-02-RU7

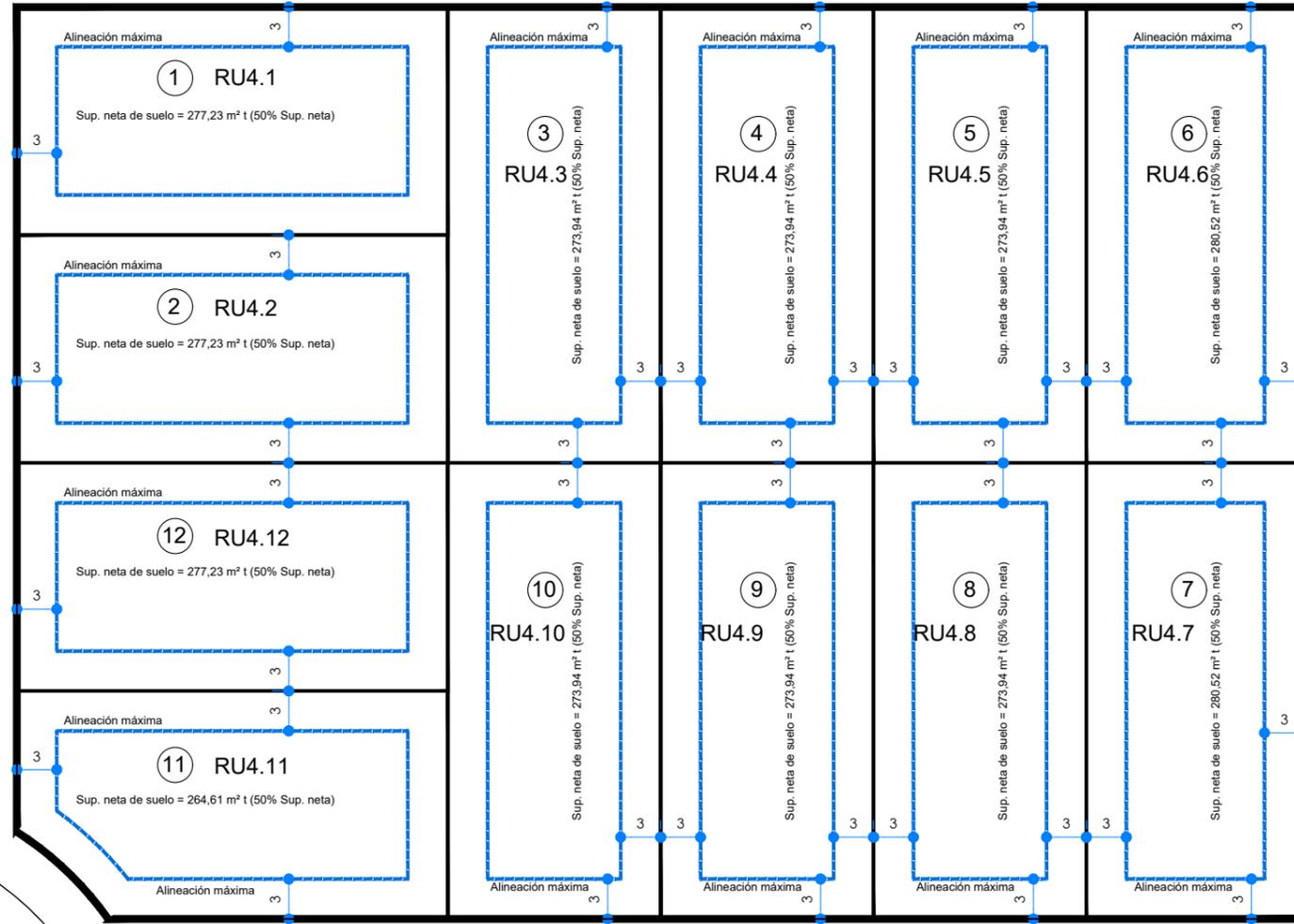
Avenida Juan Carlos Rodriguez Ibarra

4,49%

OE-02-D2

OE-02-D1

OE-02-RU1



PARCELACION
E.1:500

LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilia Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)
PLANO	ORDENACION	ESCALA	PLANO Nº
	NUEVAS ALINEACIONES Y RASANTES	1:500	02-02
		FECHA	
		Agosto 2019	

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

OE-02-RU3

Calle Guillermo Soto

1,06%

Z = 253,01

OE-02-RU7

Avenida Juan Carlos Rodriguez Ibarra

4,49%

Z = 251,89

Z = 255,10



Calle Diego Galindo

4,10%

Z = 253,01

Z = 256,54



OE-02-RU1

Avenida Adolfo Suarez

1,07%

Z = 255,76

OE-02-D2

OE-02-D1

IMAGEN DE LA PROPUESTA
E.1:500

LA PROPIEDAD	ARQUITECTOS	PROPIEDAD	CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A.
CONSTRUCCIONES ALBORA, S.A. CIF A-41041943	J. Cecilio Soto Valle Coleg. 76 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		LOCALIZACION	PARCELA RU4 DEL SECTOR OE-02 del PGOU de Mérida (Badajoz)

PLANO	ORDENACION	ESCALA	PLANO Nº
IMAGEN DE LA ORDENACION (No vinculante)		1:500	02-03
		FECHA	
		Agosto 2019	

Todos los contenidos de este plano, son propiedad del ARQUITECTO, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.