PLANOS DE INFORMACIÓN

BLOQUE II

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MÉRIDA PARA INCORPORAR A LA ORDENANZA CENTRO ENSANCHE "CEN" EL USO HOSPEDAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO

MÉRIDA
06800, BADAJOZ
propiedad o solicitante:
VARIOS PROPIETARIOS A INICIATIVA PRIVADA
u026

---

modificación puntual de planeamiento, MPP

Rubén Cabecera Soriano, Arquitecto, COLEGIADO 401277
Mérida, septiembre de 2017

---

aluEstudio, www.aluEstudio.com
calle severo ochoa, 16, 1º c, 06800 mérida. tlf: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf: +34.924.50.00.54

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria
de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria
de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

EXTREMADURA
Mérida 2 1 SEP 2018
y Ordenación del Territorio
Acevedo Yagüe

20 JUL 2018

7 PLANOS DE INFORMACIÓN.

7.1 Ficha original de planeamiento de la zona Centro Ensanche (CEN)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 27 SEP 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estela Pons Mendez de Arriaga Vargas

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE.

Artículo 11.34. Delimitación y Subzonas.

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 CEN.

Artículo 11.35. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a. La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a doce (12) metros.

b. La segregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la longitud de fachada a una misma calle sea superior a seis (6) metros.

Artículo 11.36. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.

4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 11.37. Retranqueos.

Se prohibe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 11.8.

Artículo 11.38. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cuarenta (40%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera marcada en el apartado 3 del art. 11.36 anterior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11.39. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

CONSEJERÍA DE ... Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo.: Eufrasia Blanco Mª ...

Artículo 11.40. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 11.41. Áticos.

La superficie de la planta ático, cuando fuese autorizable según las condiciones establecidas en el art. 11.9 anterior, computará edificabilidad a todos los efectos.

Artículo 11.42. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 si el uso previsto es de vivienda bifamiliar.

b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

Artículo 11.43. Construcciones auxiliares.

Se prohiben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

Artículo 11.45. Condiciones Particulares de Estética.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Para ello se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atendrá a las siguientes normas:

- En planta baja: se admiten puertas y ventanas. No se admiten cierros.
- En planta primera: se admiten balcones volados y balconadas o balcones corridos (en este caso no comprenderán más de tres vanos y preferiblemente en posición central). No se admiten miradores ni cierros.
- En planta segunda: sólo se admiten balcones enrasados.

3. El tipo de cubiertas podrá ser plana o inclinada, debiendo recurrirse en cualquier caso al antepecho para ocultar el alero, al ser ésta la solución tradicional de los ensanches.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto. Se prohiben expresamente las fachadas de ladrillo visto que recurran al empleo de este material como tratamiento masivo de las mismas.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohibe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura media no menor de setenta (70) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.

7. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

20 JUL 2018

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

7.2 Fichas afectadas por la MPP (35-57, 35-58, 36-57, 36-58, 36-59, 36-60, 37-58) con zona Centro Ensanche (CEN)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 27 SEP 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estrella Elena Medina de Acevedo Vaz

20 JUL 2018