

MODIFICACION PUNTUAL AL PGOU DE MERIDA EN LAS
NORMAS URBANISTICAS Y AREAS DE MANTENIMIENTO

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

JUNTA DE YUCATECADAURA
CONSEJERIA DE FOMENTO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Yucatán, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de

Mérida **30 ABR 2009**

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

24 ABR 2009

1.1.- OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACION

Se redacta la presente modificación puntual al PGOU en la finca indicada, de oficio por parte del Ayuntamiento de Mérida.

El objeto de la Modificación que se redacta es la definición de las condiciones necesarias para modificar varias cuestiones de las Normas Urbanísticas y de las Condiciones de las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación del PGOU de Mérida.

1.2.-UBICACIÓN DE LA MODIFICACION

La modificación de las Normas Urbanísticas afecta a todo el suelo urbano y urbanizable del PGOU de Mérida.

La modificación de las Áreas de Mantenimiento afecta a todos los AMUR y AMUZ del PGOU de Mérida.

1.3.-NECESIDAD DE LA MODIFICACION

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS.-

El ayuntamiento de Mérida ha tenido problemas de implantación de determinados edificios de uso no residencial al no poder cumplir las ordenanzas de altura máxima de la edificación, ya que esta está considerada para uso residenciales.

En el PGOU vigente no se establecen las condiciones de las antenas de telefonía en los edificios, por lo que habrá que darle alguna solución urbanística a las mismas, tanto a nivel general como en el casco histórico.

MODIFICACION DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION

En las parcelas de uso dotacional público de algunas Áreas de Mantenimiento de la Ordenación, existen unas limitaciones en cuanto a la ocupación, alturas y edificabilidad que son inferiores a las permitidas en las mismas parcelas del resto del PGOU, lo cual no parece lógico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJO DE AYUNTAMIENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Mérida ha acordado aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Juan Carlos NÚÑEZ

1.4.-DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Partiendo del Programa de Necesidades y de los condicionantes existentes se realiza la solución más viable que cumpla todos los requisitos.

- Inclusión de las condiciones de las parcelas con uso dotacional público en las Áreas de mantenimiento de la Ordenación AMUR o AMUZ, especificando que: "Para las parcelas de uso dotacional público, que tengan fijadas las características de edificación en los cuadros resumen de condiciones de la edificación de cada AMUR o AMUZ, las condiciones de ocupación, alturas o edificabilidad de aplicación, serán las propias del PGOU, prevaleciendo por tanto sobre las condiciones de estas fichas".
- Modificación de las alturas máximas de la edificación, incluyendo: "3. Para los edificios exclusivos de equipamientos dotacionales o terciarios, en las zonas no incluidas en las zonas internas al área central, serán las siguientes:

Nº PLANTAS	MAXIMO DOTACIONAL Y TERCIARIO
PB +1	11 m
PB +2	16 m
PB +3	21 m
PB +4	26 m"

Para aquellos edificios que por sus condiciones estéticas, funcionales o cualquier otra, deban tener una altura superior a estas, justificándolo debidamente, podrán aumentar esta altura, siempre que los proyectos se aprueben por parte de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento".

- Inclusión de la posibilidad de instalar antenas de telefonía como instalaciones por encima de la altura reguladora máxima de la edificación en las zonas no incluidas en las zonas internas al área central, con las siguientes condiciones:

Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 9,0 metros.

- Inclusión de la posibilidad de instalar antenas de telefonía como instalaciones por encima de la altura reguladora máxima de la edificación en las zonas internas al área central, con las siguientes condiciones:

Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 4,0 metros. En los edificios catalogados en el patrimonio arquitectónico o arqueológico, así como en los entornos de los BIC propuestos en el Plan Especial, no podrán instalarse antenas de telefonía

JUNTA DE EXTREMADURA
COMISIÓN DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación
MÉRIDA

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

1.5.- PLANEAMIENTO ACTUAL

JUNTA DE YUCATECÁN
CONSEJO DE GOBIERNO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Arquitectura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo. Javier Gaspar Nieto

Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 6.27. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 6.28. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

11. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.54, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
21. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otras determinaciones.

31. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 6.29. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 6.30. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 6.31. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

- a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
- b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 6.32. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. En el área central la altura máxima se establece mediante un código de línea grafiado en paralelo a la línea continua que define la alineación exterior y hacia el interior de la parcela, y en el resto del suelo urbano mediante un código numérico que expresa el número máximo de plantas y que se añade a la identificación de la ordenanza de aplicación de cada recinto. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. Altura mínima y máxima en metros que corresponde a cada número de plantas permitido.

N° Plantas	Mínimo	Máximo
PB + 1	6.5 m	8.00 m
PB + 2	9.5 m	11.75 m
PB + 3	12.5 m	15.75 m
PB + 4	15.50 m	19.50 m

Artículo 6.33. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establezcan lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial será, podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 6.34. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijan la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 6.35. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (35) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.



1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o alhuyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 6.37. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 6.38. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e.ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retraqueada del plano de fachada del edificio.
 - f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achafanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

Artículo 6.36. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
 - b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dá cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS INTERNAS AL ÁREA CENTRAL.

Sección Primera. Condiciones de Edificación.

Artículo 11.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al área central de la ciudad de Mérida, definidas en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

- CTR Zona Centro Tradicional.
- CEN Zona Centro Ensanche.
- CET Zona Centro Ensanche en Transformación.
- CIU Zona Centro Implantaciones Unitarias.

2. Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

Artículo 11.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificadas.
3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.
4. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de mas de dos parcelas que tuvieren una edificación unitaria.
5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.
6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

Artículo 11.7. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.
2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las graficadas en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.
3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.
4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

Artículo 11.8. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

- a. El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b. Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de mas de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

Artículo 11.9. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes.
3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de mas de una (1) planta. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.
4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso, se permitirán áticos en planta tercera con una superficie máxima inferior al treinta (30%) por ciento de la ocupación autorizable en la parcela y un retranqueo desde la alineación exterior mayor que cinco (5) metros.
5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:
 - a. La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.
 - b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (400) centímetros.
 - c. Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.
 6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.
 7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.
 8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 11.10. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros.
2. Cuando por encima de la altura máxima autorizable pueda edificarse una planta ático, no podrá construirse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
3. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:
 - a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta.
 - b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.
 - c. El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada.
 - d. Si existe ático no se permite la ocupación de la zona bajo cubierta.



DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN

A continuación se refieren las determinaciones de las áreas con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución.

Las Ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas de Zona del PGOU 1.987, recogidas en este anexo y las particulares de cada Plan Parcial recogidas en su correspondiente ficha. El resto de las condiciones generales son las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU 2.000.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO.

Ordenanza 1. Edificación cerrada.

- 1.a. Edificación cerrada con patios interiores.
- 1.b. Edificación cerrada con fondo máximo.
- 1.c. Edificación suburbana.

Ordenanza 2. Edificación abierta.

- 2.a. Doble crujía o con patios.
- 2.b. Polígono Nueva Ciudad.

Ordenanza 3. Edificación unifamiliar.

- 3.a. Unifamiliar aislada.
- 3.b. Unifamiliar en fila o pareada.
- 3.c. Unifamiliar suburbana.

Ordenanza 1.c. Edificación suburbana.

Tipo de edificación.

Edificación baja, entre medianeras, generalmente autoconstruida.

Condiciones de volumen e higiénicas.
Número máximo de plantas: 2.
Fondo máximo edificable: 18 m.
Frente mínimo: 6 m.

La edificación en planta baja podrá sobrepasar el fondo máximo edificable, siempre que no alcance más del ochenta (80%) por ciento de la superficie total del solar y con una distancia mínima al lindero trasero de tres (3) metros.

Alineaciones y rasantes.
Alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones.

Parcela mínima.

No se fija superficie mínima. Será obligado el que pueda construirse al menos una vivienda mínima.

Superficie ocupada.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Edificabilidad.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Usos permitidos.

El uso característico es el de residencial.

En planta baja:

- Almacenes en categoría 1ª.
- Comercial.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Sanitario con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

En planta baja o edificio exclusivo: Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.
como anejo de almacén).
Religioso.

Se permite el uso deportivo en planta semisótano, planta baja, planta primera o edificio exclusivo.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento en sótano, semisótano, planta baja y espacio libre interior de parcela.

Ordenanza 2.a. Edificación abierta con doble crujía o patios.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Edificios unifamiliares:

Altura máxima: 2 plantas.
Fondo máximo edificable: 12 m.
Frente mínimo: 6 m.
Retranqueo a frente: 3 m.
Parcela mínima: 100 m².
Superficie ocupada: 50 %.

Edificios plurifamiliares:

Altura máxima: 2,3,4 ó 5 plantas.
Ancho máximo: 18 m.
Longitud máxima de bloque recto: 60 m.
Separación a linderos: H/2.

Separación entre edificios:

La distancia mínima de separación entre bloques paralelos es:

1. En edificios enfrentados y dispuestos de forma que su lado de mayor longitud sea perpendicular a la dirección N-S, igual a la altura del edificio más alto.

2. En edificios enfrentados cuya dirección perpendicular a los lados de mayor longitud forme un ángulo menor a noventa (90) grados con la dirección N-S, igual a dos tercios (2/3) de la altura del edificio más alto.

La distancia mínima de separación entre bloques no paralelos serán las

indicadas en los puntos anteriores aplicadas en el tramo de fachada más cercano de los edificios.

Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en el Plano de Alineaciones.

Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

La edificabilidad máxima será 1 m²/m².

Vuelos.

Se permiten los cuerpos volados sobre las alineaciones oficiales en edificios de cuatro (4) y cinco (5) plantas, a partir de la planta primera, con una longitud máxima igual a la mitad de la longitud de la fachada.

Estos vuelos se regulan según el ancho de la calle y son los siguientes:

- Calle de 10 m. 0.50 m.
- Calle de 11 m. 0.60 m.
- Calle de 12 m. 0.70 m.
- Calle de 13 m. 0.80 m.
- Calle de 14 m. 0.90 m.
- Calle de 15 m. o más. 1.00 m.

Usos permitidos.

El uso dominante es el de vivienda.

1. Garaje-aparcamiento. En planta baja, semisótano o sótano o en el espacio libre de la parcela, con capacidad de una (1) plaza por vivienda y una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local.

2. Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de la vivienda. En planta baja, semisótanos, edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de la planta baja de la vivienda.

3. Industrial. Almacenes en categoría 1ª.

4. Hotelero. En edificio exclusivo.

5. Comercial. En planta baja o edificio exclusivo.

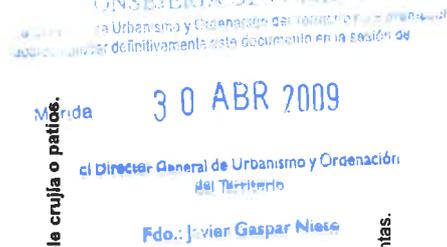
6. Oficinas. En planta baja, planta primera o edificio exclusivo.

7. Espectáculos en edificio exclusivo.

8. Salas de reunión. En planta baja.

9. Religioso. En edificio exclusivo.

10. Sanitario. En planta baja en Categoría 1ª y en edificio exclusivo en Categoría 1ª y 2ª.



1.6.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

Condiciones propuestas de las ordenanzas:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 6.27. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 6.28. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

- 11 No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.54, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- 21 Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otras determinaciones.
- 31 Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 6.29. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 6.30. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 6.31. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquier de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

- b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 6.32. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. En el área central la altura máxima se establece mediante un código de línea grafado en paralelo a la línea continua que define la alineación exterior y hacia el interior de la parcela, y en el resto del suelo urbano mediante un código numérico que expresa el número máximo de plantas y que se añade a la identificación de la ordenanza de aplicación de cada recinto. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Altura mínima y máxima en metros que corresponde a cada número de plantas permitido:

Nº Plantas	Máximo	
	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m
PB+4	15,50 m	19,50 m

3. Para los edificios exclusivos de equipamientos rotacionales o terciarios, en las zonas no incluidas en las zonas internas al área central, serán las siguientes:

Nº Plantas	Máximo	
	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	11,00 m
PB+2	9,5 m	16,00 m
PB+3	12,5 m	21,00 m
PB+4	15,50 m	26,00 m

Para aquellos edificios que por sus condiciones estéticas, funcionales o cualquier otra, deban tener una altura superior a estas, justificándolo debidamente, podrán aumentar esta altura, siempre que los proyectos se aprueben por parte de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

Artículo 6.33. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establezcan lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial será, podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 6.34. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 6.35. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (35) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.



Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achafianarse en fachada con un ángulo de 45°.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido. Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 9,0 metros.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f. Los áticos donde estén permitidos.
- g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

Artículo 6.36. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:
En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
 - b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
 - b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.
- 1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.
- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
 - b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 6.37. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 6.38. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- a. Sobano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
- b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entrepantalla. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Atico. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS INTERNAS AL ÁREA CENTRAL.

Sección Primera. Condiciones de Edificación.

Artículo 11.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al área central de la ciudad de Mérida, definidas en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

- CTR Zona Centro Tradicional.
- CEN Zona Centro Ensanche.
- CET Zona Centro Ensanche en Transformación.
- CIU Zona Centro Implantaciones Unitarias.

2. Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

Artículo 11.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será modificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificadas.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de mas de dos parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

Artículo 11.7. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

Artículo 11.8. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

- a. El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b. Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de más de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

Artículo 11.9. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso, se permitirán áticos en planta tercera con una superficie máxima inferior al treinta (30%) por ciento de la ocupación autorizable en la parcela y un retranqueo desde la alineación exterior mayor que cinco (5) metros.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

- a. La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.
- b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (400) centímetros.
- c. Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

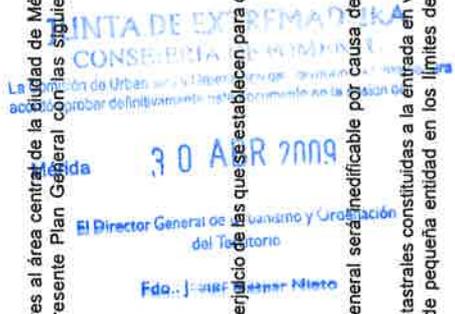
Artículo 11.10. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros.

2. Cuando por encima de la altura máxima autorizable pueda edificarse una planta ático, no podrá construirse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.

3. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

- a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta.
- b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.
- c. El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada.
- d. Si existe ático no se permite la ocupación de la zona bajo cubierta.
- e. Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 4,0 metros. En los edificios catalogados en el patrimonio arquitectónico o arqueológico, así como en los entornos de los BIC propuestos en el Plan Especial, no podrán instalarse antenas de telefonía



DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION

A continuación se refieren las determinaciones de las áreas con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución.
Las Ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas de Zona del PGOU 1.987, recogidas en este anexo y las particulares de cada Plan Parcial recogidas en su correspondiente ficha. El resto de las condiciones generales son las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU 2.000.

"Para las parcelas de uso dotacional público, que tengan fijadas las características de edificación en los cuadros resumen de condiciones de la edificación de cada AMUR o AMUZ, las condiciones de ocupación, alturas o edificabilidad de aplicación, serán las propias del PGOU, prevaleciendo por tanto sobre las condiciones de estas fichas".

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO.

Ordenanza 1. Edificación cerrada.

- 1.a. Edificación cerrada con patios interiores.
- 1.b. Edificación cerrada con fondo máximo.
- 1.c. Edificación suburbana.

Ordenanza 2. Edificación abierta.

- 2.a. Doble crujía o con patios.
- 2.b. Polígono Nueva Ciudad.

Ordenanza 3. Edificación unifamiliar.

- 3.a. Unifamiliar aislada.
- 3.b. Unifamiliar en fila o pareada.
- 3.c. Unifamiliar suburbana.

Ordenanza 1.c. Edificación suburbana.

Tipo de edificación.

Edificación baja, entre medianeras, generalmente autoconstruida.

Condiciones de volumen e higiénicas.

- Número máximo de plantas: 2.
- Fondo máximo edificable: 18 m.
- Frente mínimo: 6 m.

La edificación en planta baja podrá sobrepasar el fondo máximo edificable, siempre que no alcance más del ochenta (80%) por ciento de la superficie

Alineaciones y rasantes.

Alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones.

Parcela mínima.

No se fija superficie mínima. Será obligado el que pueda construirse al menos una vivienda mínima.

Superficie ocupada.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Edificabilidad.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Usos permitidos.

El uso característico es el de residencial.

En planta baja:

- Almacenes en categoría 1ª.
- Comercial.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Sanitario con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

En planta baja

o edificio exclusivo: Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.

como anejo de almacén).

Religioso.

Se permite el uso deportivo en planta semisótano, planta baja, planta primera o edificio exclusivo.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento en sótano, semisótano, planta baja y espacio libre interior de parcela.

Ordenanza 2.a. Edificación abierta con doble crujía o patios.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Edificios unifamiliares:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Fondo máximo edificable: 12 m.
- Frente mínimo: 6 m.
- Retranqueo a frente: 3 m.
- Parcela mínima: 100 m².
- Superficie ocupada: 50 %.

Edificios plurifamiliares:

- Altura máxima: 2,3,4 ó 5 plantas.
- Ancho máximo: 18 m.
- Longitud máxima de bloque recto: 60 m.
- Separación a linderos: H/2.

Separación entre edificios:

La distancia mínima de separación entre bloques paralelos es:

1. En edificios enfrentados y dispuestos de forma que su lado de mayor longitud sea perpendicular a la dirección N-S, igual a la altura del edificio más alto.

2. En edificios enfrentados cuya dirección perpendicular a los lados de mayor longitud forme un ángulo menor a noventa (90) grados con la dirección N-S, igual a dos tercios (2/3) de la altura del edificio más alto.

La distancia mínima de separación entre bloques no paralelos serán las

indicadas en los puntos anteriores aplicadas en el tramo de fachada más cercano de los edificios.

Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en el Plano de Alineaciones.

Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

La edificabilidad máxima será 1 m²/m².

Vuelos.

Se permiten los cuerpos volados sobre las alineaciones oficiales en edificios de cuatro (4) y cinco (5) plantas, a partir de la planta primera, con una longitud máxima igual a la mitad de la longitud de la fachada.

Estos vuelos se regulan según el ancho de la calle y son los siguientes:

- Calle de 10 m. 0.50 m.
- Calle de 11 m. 0.60 m.
- Calle de 12 m. 0.70 m.
- Calle de 13 m. 0.80 m.
- Calle de 14 m. 0.90 m.
- Calle de 15 m. o más. 1.00 m.

Usos permitidos.

El uso dominante es el de vivienda.

1. Garaje-aparcamiento. En planta baja, semisótano o sótano o en el espacio libre de la parcela, con capacidad de una (1) plaza por vivienda y una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local.

2. Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de la vivienda. En planta baja, semisótanos, edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de la planta baja de la vivienda.

3. Industrial. Almacenes en categoría 1ª.

4. Hotelero. En edificio exclusivo.

5. Comercial. En planta baja o edificio exclusivo.

6. Oficinas. En planta baja, planta primera o edificio exclusivo.

7. Espectáculos en edificio exclusivo.

8. Salas de reunión. En planta baja.

9. Religioso. En edificio exclusivo.

10. Sanitario. En planta baja en Categoría 1ª y en edificio exclusivo en Categoría 1ª y 2ª.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Mérida, en
acuerdo, aprueba definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Javier Gaspar Nieto

1.7.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION AL PGOU

La modificación de las Áreas de Mantenimiento viene motivada por la necesidad de aumentar la edificabilidad, alturas y ocupación en algunos equipamientos de uso público que tenían limitadas estas condiciones en las fichas de los AMUR o AMUZ. Estas limitaciones no tiene sentido ya que las edificabilidades y condiciones de estas parcelas no limitan el resto de aprovechamientos de los AMUR o AMUZ.

Otra modificación planteada viene condicionada por la intención del ayuntamiento de poder permitir actuaciones en edificios con uso exclusivo de equipamiento o terciario, una altura superior, justificada por el uso actualizado de falsos techos para instalaciones, suelos técnicos por la misma causa y estar condicionados a grandes espacios para el desarrollo de actividades en los equipamientos y usos terciarios.

Por último, respecto al uso de telefonía, al no prever las normas urbanísticas estas instalaciones, ya que no son instalaciones propias del edificio y que con las características de la normativa, no pueden instalarse, se habilita esta posibilidad.

JUVENTUD DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

1.8.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION

VIGENTE

Mérida
30 ABR 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar NÚÑEZ

En la modificación que afecta a las Áreas de Mantenimiento, no afecta a la legislación vigente, ya que al ser equipamientos públicos, su edificabilidad no afecta a la necesidad de justificar nuevas dotaciones ni zonas verdes, ni computan a los efectos de la edificabilidad máxima de usos lucrativos previstas en la legislación vigente.

Al no modificarse las condiciones de edificabilidad, ocupación alturas etc., no varían las condiciones generales de las edificaciones y por tanto no tiene requisitos aplicables de la legislación vigente.

1.9.- DOCUMENTACION.-

Se adjunta a esta memoria, las hojas correspondientes de:
Normas Urbanísticas:

- NU-43
- NU-44
- UN-77

Áreas de Mantenimiento de la Ordenación:

- AM-2

Todas ellas del estado actual y modificado.

Mérida, Abril de 2009

El Arquitecto

Fdo. Ignacio Candela Maestú

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJO DE FOMENTO
La Comisión Urbanística y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo. Javier Gaspar Nieto

DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION

A continuación se refieren las determinaciones de las áreas con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución. Las Ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas de Zona del PGOU 1.987, recogidas en este anexo y las particulares de cada Plan Parcial recogidas en su correspondiente ficha. El resto de las condiciones generales son las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU 2.000.

"Para las parcelas de uso dotacional público, que tengan fijadas las características de edificación en los cuadros resumen de condiciones de la edificación de cada AMUR o AMUZ, las condiciones de ocupación, alturas o edificabilidad de aplicación, serán las propias del PGOU, prevaleciendo por tanto sobre las condiciones de estas fichas".

ORDENANZAS DE EDIFICACION EN LAS AREAS DE MANTENIMIENTO.

Ordenanza 1. Edificación cerrada.

- 1.a. Edificación cerrada con patios interiores.
- 1.b. Edificación cerrada con fondo máximo.
- 1.c. Edificación suburbana.

Ordenanza 2. Edificación abierta.

- 2.a. Doble crujía o con patios.
- 2.b. Polígono Nueva Ciudad.

Ordenanza 3. Edificación unifamiliar.

- 3.a. Unifamiliar aislada.
- 3.b. Unifamiliar en fila o pareada.
- 3.c. Unifamiliar suburbana.

Ordenanza 1.c. Edificación suburbana.

Tipo de edificación.

Edificación baja, entre medianeras, generalmente autoconstruida.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Número máximo de plantas: 2.
Fondo máximo edificable: 18 m.
Frente mínimo: 6 m.

La edificación en planta baja podrá sobrepasar el fondo máximo edificable, siempre que no alcance más del ochenta (80%) por ciento de la superficie total del solar y con una distancia mínima al lindero trasero de tres (3) metros.

Alineaciones y rasantes.

Alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones.

Parcela mínima.

No se fija superficie mínima. Será obligado el que pueda construirse al menos una vivienda mínima.

Superficie ocupada.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Edificabilidad.

La resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

Usos permitidos.

El uso característico es el de residencial.

En planta baja: Almacenes en categoría 1ª.
Comercial.
Oficinas.
Salas de reunión.
Sanitario con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

En planta baja o edificio exclusivo: Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.
Almacenes en categoría 1ª. (Oficinas en planta 1ª como anejo de almacén).
Religioso.

Se permite el uso deportivo en planta semisótano, planta baja, planta primera o edificio exclusivo.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento en sótano, semisótano, planta baja y espacio libre interior de parcela.

Ordenanza 2.a. Edificación abierta con doble crujía o patios.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Edificios unifamiliares:

Altura máxima: 2 plantas.
Fondo máximo edificable: 12 m.
Frente mínimo: 6 m.
Retranqueo a frente: 3 m.
Parcela mínima: 100 m².
Superficie ocupada: 50 %.

Edificios plurifamiliares:

Altura máxima: 2,3,4 ó 5 plantas.
Ancho máximo: 18 m.
Longitud máxima de bloque recto: 60 m.
Separación a linderos: H/2.

Separación entre edificios:

La distancia mínima de separación entre bloques paralelos es:

1. En edificios enfrentados y dispuestos de forma que su lado de mayor longitud sea perpendicular a la dirección N-S, igual a la altura del edificio más alto.
2. En edificios enfrentados cuya dirección perpendicular a los lados de mayor longitud forme un ángulo menor a noventa (90) grados con la dirección N-S, igual a dos tercios (2/3) de la altura del edificio más alto.

La distancia mínima de separación entre bloques no paralelos serán las

indicadas en los puntos anteriores aplicadas en el tramo de fachada más cercano de los edificios.

Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en el Plano de Alineaciones.

Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de volumen e higiénicas.

La edificabilidad máxima será 1 m²/m².

Vuelos.

Se permiten los cuerpos volados sobre las alineaciones oficiales en edificios de cuatro (4) y cinco (5) plantas, a partir de la planta primera, con una longitud máxima igual a la mitad de la longitud de la fachada.

Estos vuelos se regulan según el ancho de la calle y son los siguientes:

Calle de 10 m.	0.50 m.
Calle de 11 m.	0.60 m.
Calle de 12 m.	0.70 m.
Calle de 13 m.	0.80 m.
Calle de 14 m.	0.90 m.
Calle de 15 m. o más.	1.00 m.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 30 ABR 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Edo.: Javier Gaspar Nieto

Usos permitidos.

El uso dominante es el de vivienda.

1. Garaje-aparcamiento. En planta baja, semisótano o sótano o en el espacio libre de la parcela, con capacidad de una (1) plaza por vivienda y una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local.
2. Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de la vivienda. En planta baja, semisótanos, edificios de una planta anejos a los de vivienda o como prolongación de la planta baja de la vivienda.
3. Industrial. Almacenes en categoría 1ª.
4. Hotelero. En edificio exclusivo.
5. Comercial. En planta baja o edificio exclusivo.
6. Oficinas. En planta baja, planta primera o edificio exclusivo.
7. Espectáculos en edificio exclusivo.
8. Salas de reunión. En planta baja.
9. Religioso. En edificio exclusivo.
10. Sanitario. En planta baja en Categoría 1ª y en edificio exclusivo en Categoría 1ª y 2ª.



Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 6.27. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m5t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m5s).

Artículo 6.28. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

11 No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.54, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

21 Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

31 Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 6.29. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 6.30. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 6.31. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

- b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 6.32. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. En el área central la altura máxima se establece mediante un código de línea grafiado en paralelo a la línea continua que define la alineación exterior y hacia el interior de la parcela, y en el resto del suelo urbano mediante un código numérico que expresa el número máxima de plantas y que se añade a la identificación de la ordenanza de aplicación de cada recinto. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Altura mínima y máxima en metros que corresponde a cada número de plantas permitido:

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m
PB+4	15,50 m	19,50 m

3. Para los edificios exclusivos de equipamientos rotacionales o terciarios, en las zonas no incluidas en las zonas internas al área central, serán las siguientes:

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	11,00 m
PB+2	9,5 m	16,00 m
PB+3	12,5 m	21,00 m
PB+4	15,50 m	26,00 m

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 ABR 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Para aquellos edificios que por sus condiciones estéticas, funcionales o cualquier otra, deban tener una altura superior a estas, justificándolo debidamente, podrán aumentar esta altura, siempre que los proyectos se aprueben por parte de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

Artículo 6.33. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial será, podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 6.34. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 6.35. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (35) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido. Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 9,0 metros.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f. Los áticos donde estén permitidos.
- g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

Artículo 6.36. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 6.37. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 6.38. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
- b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
- c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS INTERNAS AL ÁREA CENTRAL.

Sección Primera. Condiciones de Edificación.

Artículo 11.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al área central de la ciudad de Mérida, definidas en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

CTR Zona Centro Tradicional.

CEN Zona Centro Ensanche.

CET Zona Centro Ensanche en Transformación.

CIU Zona Centro Implantaciones Unitarias.

2. Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

Artículo 11.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de más de dos parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

Artículo 11.7. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

Artículo 11.8. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

a. El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b. Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de más de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

Artículo 11.9. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso, se permitirán áticos en planta tercera con una superficie máxima inferior al treinta (30%) por ciento de la ocupación autorizable en la parcela y un retranqueo desde la alineación exterior mayor que cinco (5) metros.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a. La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.

b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (400) centímetros.

c. Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 11.10. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros.

2. Cuando por encima de la altura máxima autorizable pueda edificarse una planta ático, no podrá construirse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.

3. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c. El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada.

d. Si existe ático no se permite la ocupación de la zona bajo cubierta.

4. Para las antenas de telefonía, podrá aumentarse esta altura hasta 4,0 metros. En los edificios catalogados en el patrimonio arquitectónico o arqueológico, así como en los entornos de los BIC propuestos en el Plan Especial, no podrán instalarse antenas de telefonía.