MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

DOCUMENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

DELEGACIÓN DE URBANISMO

ÍNDICE

- **MEMORIA DESCRIPTIVA**

  1.1 Objeto y encargo de la Modificación

  1.2 Marco Legal

  1.3 Ámbito de la Modificación

  1.4 Necesidad de la Modificación

  1.5 Planeamiento actual

  1.6 Planeamiento Propuesto

  1.7 Justificación de la Modificación al PGOU

  1.8 Justificación del cumplimiento de la legislación vigente

- **DOCUMENTACIÓN**

  2.1 Relación de Planos Estado Actual

  2.2 Relación de Planos Modificados

- **CONCLUSIONES**

- **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1 OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación puntual al PGOU en suelo urbano del término municipal de Mérida, de oficio por parte del Ayuntamiento de Mérida.

El objeto de la Modificación que se redacta es el cambio de uso de una parcela en suelo urbano con uso determinado residencial a sistema local viario, para la mejora de la ordenación del paisaje urbano de la Plaza de la Puerta de la Villa de Mérida.

1.2 MARCO LEGAL

Se redacta la presente modificación puntual del vigente Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, aprobado definitivamente por Resolución de 19 de julio de 2000 de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte de la Junta de Extremadura, publicado en el D.O.E. nº 106, de 12 de septiembre de 2000, con la finalidad de mejorar la ordenación del paisaje urbano de la Plaza de la Puerta de la Villa de Mérida.

El marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura nos obliga a asumir la regulación de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, todo ello mediante la siguiente legislación:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (DOE nº250, de 27.12.2018).

- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Por otra parte, naturalmente, rige la normativa urbanística de carácter municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico-Arqueológico de Mérida, aprobado definitivamente por Resolución de 19 de julio de 2000 de la Consejería de

Vivienda, Urbanismo y Transporte de la Junta de Extremadura, publicado en el D.O.E. nº 106, de 12 de septiembre de 2000.

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se redacta se sitúa en la Plaza de la Villa de la ciudad de Mérida, concretamente en la parcela con referencia catastral 0413309QD3101S0001BR.

Se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Urbano Consolidado, siendo de aplicación las condiciones de la Ordenanza "Centro Tradicional tipo a" con II plantas de alturas.

No se encuentra incluida en ninguna unidad de ejecución y las condiciones del Plan la marcan como parcela con edificación incluida en el Catálogo de Elementos Protegidos, con el "Nivel III, Protección Ambiental" del patrimonio arquitectónico, siendo la Ficha Nº 148 del mismo.

Esta edificación fue derribada, a pesar de estar Catalogada, por lo que se tramitó el correspondiente expediente de disciplina urbanística, habiéndose llegado a establecer la sanción correspondiente a través de la Sentencia 202/2011 del Juzgado Contencioso Administrativo Nº 2 de Mérida de 12 de julio de 2011, referente al Procedimiento Ordinario 353/2009.

La parcela objeto de la modificación tiene una superficie de 67 m² según catastro, con los siguientes linderos:

- Noreste: Plaza Puerta de la Villa, Mérida.

- Sureste: Plaza Puerta de la Villa, Mérida.

- Suroeste: Plaza Puerta de la Villa, Mérida.

- Noroeste: parcela con referencia catastral 0413310QD3101, la cual es un conjunto inmobiliario compuesto de varios inmuebles.

En cuanto a la ubicación exacta de la parcela, se aportan a continuación las coordenadas georreferenciadas obtenidas de catastro:

[U.T.M. Huso: 29 ETRS89]

730343.39	4311037.13
730350.92	4311031.96
730346.31	4311026.55
730338.30	4311032.02
730343.39	4311037.13

1.4 NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual al PGOU se realiza ante la necesidad de mejorar la ordenación del paisaje urbano de la Plaza de la Villa de Mérida, circunstancia derivada de que la parcela objeto de modificación se encuentra en la actualidad sin edificación ninguna.

La justificación de que el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida estableciera como edificable esa parcela estaba derivado posiblemente por el mantenimiento de la edificación existente, la cual fue catalogada en la Catálogo Arquitectónico con el Nivel III Protección Ambiental, con la Ficha Nº 148, ya que si no hubiera tenido catalogación la ordenación urbana de la zona tiene un elemento, en este caso el solar mencionado, que impide su regularización del espacio

Por tanto, al tratarse a día de hoy de un solar que “invade” el espacio público de la plaza, interfiriendo en una buena ordenación de su paisaje urbano, se insta de oficio

por parte del Ayuntamiento de Mérida al cambio de uso del suelo al sistema local viario, pasando la parcela a formar parte pública de la Plaza Puerta de la Villa.

Se crea así un espacio abierto, de condiciones geométricas lógicas, en la que la trama urbana se encuentra perfectamente encajada en la intersección de las calles Delgado Valencia, Miguel de Cervantes, Santa Eulalia, José Ramón Mélida y Rambla Mártir Santa Eulalia, mejorando la entrada por la calle Delgado Valencia y, por ende, su imagen urbana.

Hay que añadir además, la imagen existente del solar, a pesar de haberse realizado reclamaciones por parte del ayuntamiento hacia la propiedad para su mejora de salubridad limpieza e higiene, además de que se mejorase su imagen y ornato, sin que la propiedad haya hecho nada al respecto.

Los cambios pertinentes objeto de esta Modificación Puntual del PGOU se realizan en base al estudio de la zona por parte de los técnicos municipales y considerando lo más adecuado para la ciudad su cambio de uso a viario público, para mejorar de la ordenación e imagen urbana de la Plaza.

Por tanto, los puntos a tratar en la modificación son los siguientes:

a. Cambio de uso de la parcela catastral 0413309QD3101S0001BR, pasando de uso determinado residencial al sistema local viario, redelimitándose los límites de la manzana la cual incluía la parcela en cuestión y por ende los límites de la actual Plaza Puerta de la Villa, la cual aumenta su superficie y mejora la ordenación de su paisaje urbano.

En cuanto al articulado del PGOU vigente que afecta a la parcela de suelo urbano objeto del cambio de uso por la presente modificación, no se produce ninguna modificación en su contenido, si no que cambia el articulado por el que se ve afectado, pasando el suelo en cuestión de regirse por la Ordenanza del PGOU “Centro Tradicional a” y todo lo relativo al uso actual, a estar condicionado por las condiciones particulares del uso pormenorizado Viario.

b. Eliminación de la ficha número 148 del nivel III "protección ambiental" del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, al no existir dicha edificación en la actualidad

Estas modificaciones obligan a los cambios necesarios en la planimetría del PGOU referente a la parcela, en la cual se cambia el uso de la misma incluyéndola en el viario, modificándose los planos de Calificación del Suelo, Régimen del Suelo y Gestión, Protección del Patrimonio en el Medio Urbano, Propuesta de Urbanización del Centro Histórico, Infraestructuras Urbanas y Estructura del Territorio

1.5 PLANEAMIENTO ACTUAL

A continuación, las condiciones particulares del articulado por las que está actualmente condicionada la parcela:

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO TRADICIONAL.

Artículo 11.22. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CTR, que comprende a su vez las subzonas CTR.a y CTR.b.

Artículo 11.23. Agregación y segregación de parcelas.

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

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

a. La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la superficie del conjunto no supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados y la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a dieciocho (18) metros.

b. La segregación de parcelas queda prohibida, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 11.6.

Artículo 11.24. Posición de la edificación en la parcela.

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

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

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

Artículo 11.25. Retranqueos.

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

Artículo 11.26. Ocupación sobre Rasante.

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

A. Para la subzona CTRa:

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

b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

B. Para la subzona CTRb:

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

b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el treinta por ciento (30%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

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

Artículo 11.27. Ocupación Bajo Rasante.

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

Artículo 11.28. Edificabilidad neta.

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

Artículo 11.29. Áticos.

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

Artículo 11.30. Patios.

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

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

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

Artículo 11.31. Construcciones auxiliares.

Se prohiben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.32. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

** Terciario.*

** Talleres artesanales.*

b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Artículo 11.33. Condiciones Particulares de Estética.

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

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

- En planta baja: se admiten puertas, ventanas y cierros no volados.

- en planta primera: se admiten balcones volados, cierros volados (en número mayor o igual de balcones que cierros), balcones corridos y miradores (uno por cada nueve metros lineales de fachada como máximo y preferiblemente en posición central).

- En planta segunda: sólo se admiten balcones enrasados. No se admiten cierros, ni miradores ni balconadas.

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el proyecto por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se propongan en la calle en la que se sitúe el edificio.

3. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante, se deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea esta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificarse en el proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

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

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas,

la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohibe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

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

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

8. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

9. En las soluciones de enmarcado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos, se prohibe expresamente el revestido con materiales cerámicos vidriados o pétreos pulimentados.

10. Los balcones, cierros y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera y otros materiales similares, estarán cerrados con herrajes que, en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros.

La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de cuarenta (40) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros.

En los miradores, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

Se prohibe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

11. Las carpinterías, preferentemente, serán pintadas en los colores tradicionales (marrón, verde, blanco, etc), prohibiéndose expresamente los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

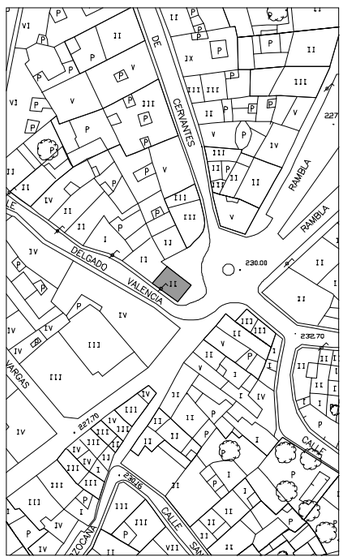
13. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada . Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías. Sólo se podrá autorizar un acceso a garaje por parcela y calle, salvo que el frente de parcela sea superior a veinte (20) metros.

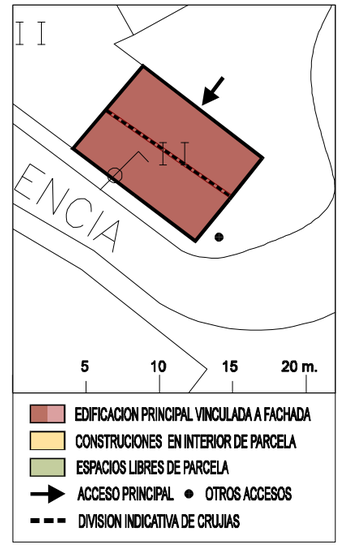
Ficha del Catalogo Arquitectónico con el Nivel III Protección Ambiental Nº 148:

Identificación: Puerta de la Villa nº 01
Ref. catastral: 09/04133

Nivel III - 148

166





DESCRIPCIÓN:

Tipología:
Vivienda popular tradicional.

Cronología:
Siglo XIX

Usos actuales:
Residencial exclusivo: vivienda unifamiliar. Taller en planta baja.

Estado de conservación:
Bueno.

Organización:
Edificio de dos plantas. Dos crujías en parcela con tres fachadas. Cubiertas inclinadas de teja con pretil a fachada.

Composición:
Academicista. Tres ejes de huecos: puerta central y ventanas en planta baja y balcones en planta alta. Orden horizontal marcado por zócalo, imposta marcaplanta, cornisa y pretil. Enmarcado de huecos con molduras sencillas y decoración de pretil.

Acabados exteriores:
Enlucido y pintado en color ocre claro con molduras en blanco.

Observaciones:

VALORACIÓN:

Valoración general y aptitudes de uso:
Valor ambiental: escala y orden de huecos.

Elementos de interés:
Molduración de cornisa y pretil.

Elementos discordantes:
Ninguno.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Elementos a conservar:
Fachada y primera crujía paralela a la misma o, en su caso, conservación de las crujías, hasta un máximo de tres, que conserven techos de bóvedas en la planta baja. Molduración y rejerías de fachada.

Obras recomendadas:
Preceptiva la solucuón unitaria de pretil en todas las fachadas.

Intervenciones permitidas:
Las establecidas en las normas de protección correspondientes al nivel 3. Cuando existan crujías con bóvedas, posibilidad de vaciado o de calado de alguna bóveda interior para iluminación y ventilación.

Usos recomendados:
Los actuales.

Ordenanza de aplicación:	*Ocupación permitida:*	*Altura máxima:*
Centro Tradicional Subzona a).		B+1

Afecciones singulares:

1.6 PLANEAMIENTO PROPUESTO

A continuación, el articulado del PGOU por el cual va a ser condicionado el suelo una vez aprobada la presente modificación, reiterando que no se trata de una modificación del articulado del Plan, si no un cambio de las condiciones particulares de aplicación en la parcela, las cuales pasan a ser:

Sección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 5.100. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el D 153/97 sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

Artículo 5.101. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a.Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b.Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c.Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d.Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 5.102. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título Séptimo de estas Normas.

Artículo 5.103. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.

Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 5.104. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a.Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b.Carril bici-bus: cuando se comparte su uso con el autobús mediante el sobreancho adecuado.

c. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

d.Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 5.105. Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a.Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b.Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la

administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicios podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a.En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b.Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.

- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, ...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de mas de 250 personas.

- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.

- Adecuación al entorno urbano.

Artículo 5.106. Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

*Supresión de la Ficha Nº 148 del Nivel III del Catálogo de Protección Arquitectónico Protección Ambiental.

1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PGOU

Dadas los antecedentes sobrevenidos relativos al derribo de la edificación existente, la cual estaba catalogada, sin que ahora haya justificación alguna de mantener un solar en una situación que altera la ordenación de la Puerta de la Villa y calles adyacentes.

Estudiada por parte de los técnicos municipales la necesidad del cambio de uso de esta para la mejora de la ordenación del paisaje urbano de la Plaza de la Villa de la ciudad de Mérida.

Por todo ello, se cambia el uso de la parcela, pasando de tener un uso lucrativo determinado residencial a pasar a tener uso pormenorizado viario.

Los aprovechamientos existentes en la parcela no se compensan en otro sector, debiendo el ayuntamiento adquirir la parcela en algunas de las formas que prevé el artículo 8.13.2.b del Plan General de Ordenación Urbana y la legislación urbanística vigente.

Afecta a la Hoja 4-6 del Plano de Estructura del Territorio, a las Hojas 36-58 de los planos de Calificación del Suelo, de Régimen del Suelo y Gestión y de Protección del Patrimonio en el Medio Urbano, a las Hojas 72-116 del Plano de Propuesta de Urbanización del Centro Histórico, a la Hoja 12 del Plano de Infraestructuras Urbanas y a la ficha número 148 del nivel III “Protección Ambiental” del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

1.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Según el Artículo 50 de la Ley de Ordenación Territorial Urbanística Sostenible de Extremadura (Ley 11/2018, de 21 de diciembre), “Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general”, en su apartado 4, determina: *“La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación”.*

El trámite por tanto, seguirá las mismas condiciones que el propio PGOU, además, al no estar el PGOU homologado, deberá considerarse como elemento Estructural del plan.

- **DOCUMENTACIÓN**

2.1 RELACIÓN DE PLANOS ESTADO ACTUAL.

- Plano de Estructura del Territorio

  Hoja 4-6

- Calificación, Alineaciones y Rasantes

  Hojas 36-58.

- Régimen del Suelo y Gestión

  Hojas 36-58.

- Protección del Patrimonio en el Medio Urbano

  Hojas 36-58.

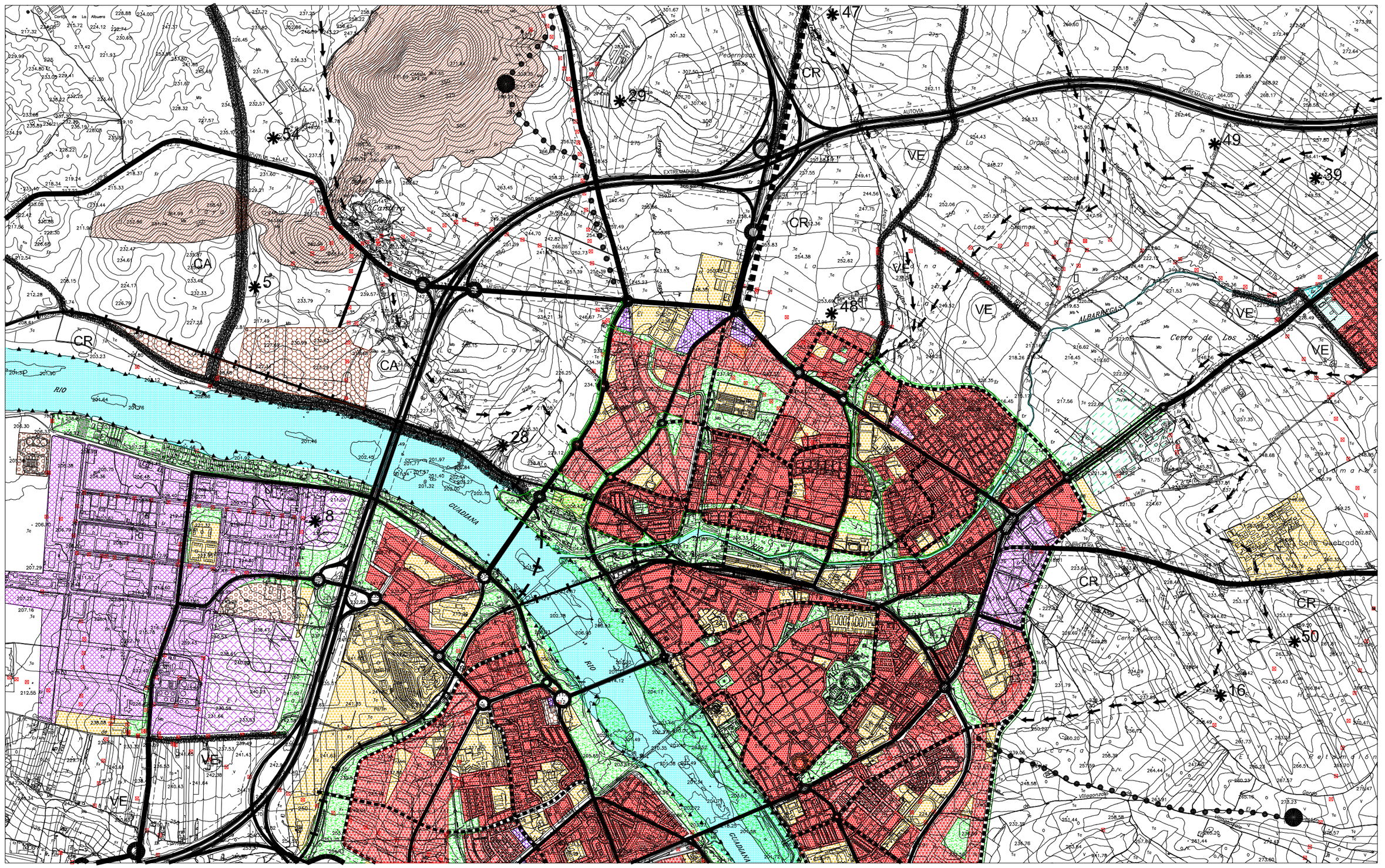
- Propuesta de Urbanización del Centro Histórico

  Hojas 72-116.

- Infraestructuras Urbanas

  Hojas 12.

- Ficha número 148 del nivel III “Protección Ambiental” del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

- ESPACIOS SERRANOS Y ENCLAVES SINGULARES
- DEHESAS
- PARQUE NATURAL DE CORNALBO
- CAUCES Y RIBERAS
- PERIMETRO DE PROTECCION EMBALSES Y LAGUNAS

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA

- AREAS AGRICOLAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE ALCAZABA-HOLGADOS
- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE CORREDOR N-V
- CAMPAMENTO

SISTEMAS BASICOS

- RED VIARIA
- RED FERROVIARIA
- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- GASEODUCTO
- CONDUCCIONES ABASTECIMIENTO AGUA, DEPOSITO

CLASIFICACION Y USOS GLOBALES

SUELO URBANO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- RESIDENCIAL

JERARQUIZACION DEL VIARIO Y AFECCIONES

- COMUNICACIONES PRINCIPALES INTERURBANAS LINEA DE AFECCION DE CARRETERA
- COMUNICACIONES SECUNDARIAS INTERURBANAS LINEA DE AFECCION DE CARRETERA
- VIA ESTRUCTURA URBANA PRIMER NIVEL
- VIA ESTRUCTURA URBANA SEGUNDO NIVEL

AFECCIONES AMBIENTALES

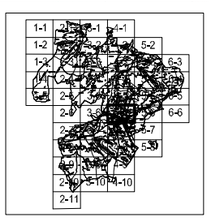
- DELIMITACION PARQUE NATURAL DE CORNALBO DELIMITACION ZEPA CORNALBO
- ZONA HUMEDA DE IMPORTANCIA INTERNACIONAL

PROTECCION DEL PATRIMONIO EN MEDIO RURAL

- PROTECCION INTEGRAL ARQUEOLOGICA-BIC
- PROPUESTA DELIMITACION ENTORNOS BIC
- 13 PROTECCION DE CONSTRUCCIONES EN MEDIO RURAL. (CATALOGO ARQUITECTONICO NIVEL IV)
- 13 PROTECCION DE RESTOS Y YACIMIENTOS EN MEDIO RURAL. (CATALOGO ARQUEOLOGICO NIVEL B)
- TRAZADO DE CONDUCCIONES HIDRAULICAS ROMANAS PRINCIPALES. CORREDORES DE PROTECCION
- TRAZADO DE VIAS ROMANAS. CORREDORES DE PROTECCION

VIAS PECUARIAS

- CA CAÑADA
- CO COLADA
- CR CORDEL
- VE VEREDA
- DESCANSADERO



HOJA 4-6 ESCALA 1:20.000

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
CLASIFICACION Y USOS GLOBALES
CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE
PROTECCION PATRIMONIO MEDIO RURAL

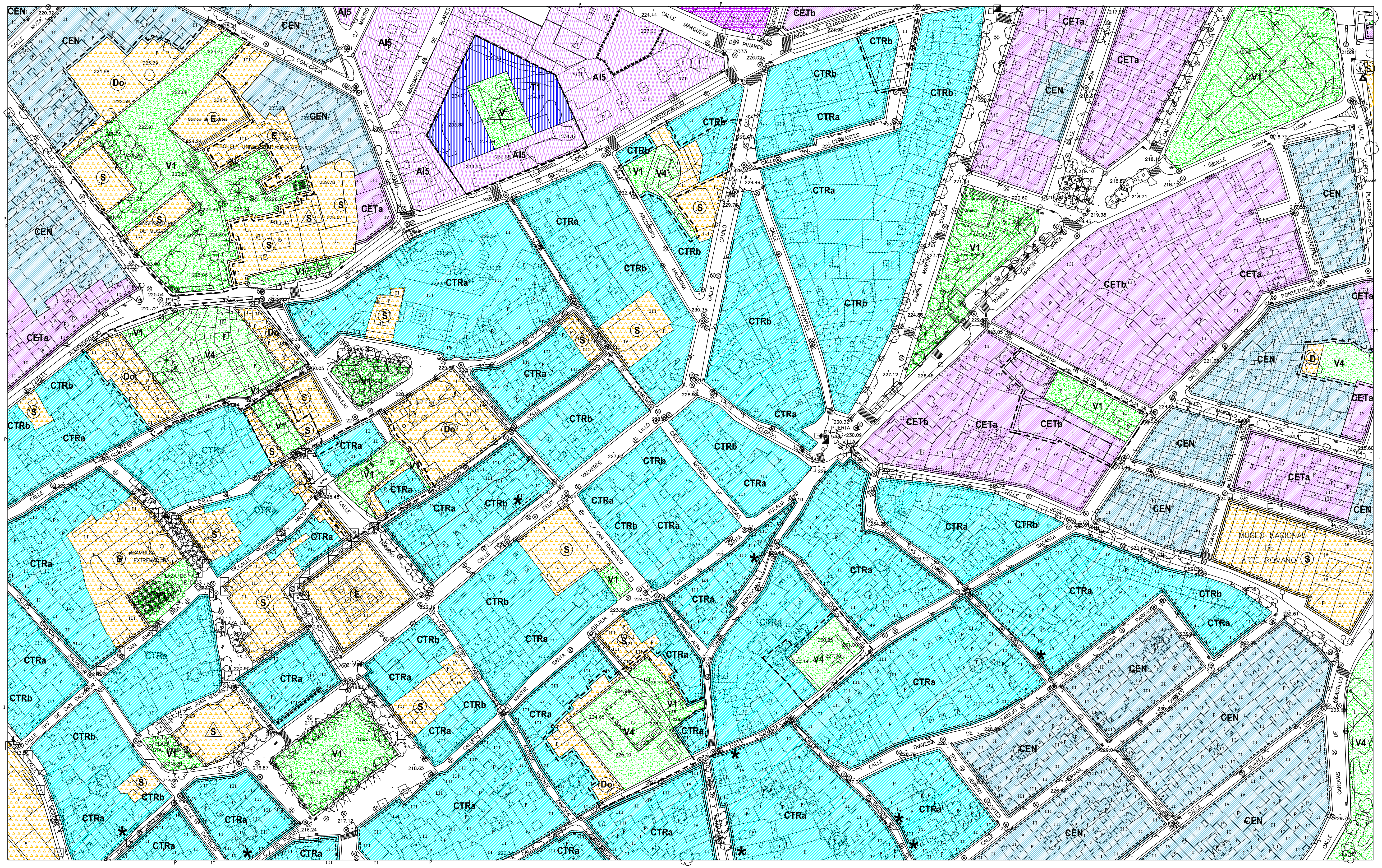
TEXTO REFUNDIDO JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO



	ALINEACION EXTERIOR	
×××××	LINEA DE EDIFICACION EXTERIOR	
✱✱✱✱✱	LINEA DE EDIFICACION INTERIOR	
	LINEA DE RETRANQUEO MINIMO OBLIGATORIO	
	DELIMITACION DE ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
	DELIMITACION SUELO URBANO	
+213	RASANTE PROPUESTA	

SUELO URBANO (CODIGO NUMERICO: MAXIMO PLANTAS PERMITIDAS)

CENTRO HISTORICO

- CTRa / b — CENTRO TRADICIONAL
- CEN — CENTRO ENSANCHE
- CETa / b — CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACION
- CIU — CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS
- AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANO
- * — NUEVAS ALINEACIONES EN EL AREA CENTRAL NO INCLUIDAS EN U.E.

EDIFICACION CERRADA

- MI — MANZANA INTENSIVA
- MUa / b — MANZANA UNITARIA
- S — SUBURBANA

EDIFICACION ABIERTA

- AE — ABIERTA EXTENSIVA
- AI — ABIERTA INTENSIVA

EDIFICACION UNIFAMILIAR

- UD — UNIFAMILIAR ADOSADA
- CJ — UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN
- UG — UNIFAMILIAR AGRUPADA
- UAa / b — UNIFAMILIAR AISLADA
- UC — UNIFAMILIAR CONDOMINIO
- Ta / b — TERCIARIO
- Ia / b — INDUSTRIAL
- IP / IC — INDUSTRIAL POLIGONO EL PRADO / CEPANSA

ALTURAS EDIFICACION

- PLANTA BAJA + 1 RETRANQUEADA
- DOS PLANTAS
- DOS PLANTAS + 1 RETRANQUEADA
- TRES PLANTAS
- TRES PLANTAS + 1 RETRANQUEADA
- CUATRO PLANTAS
- CINCO PLANTAS

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL COLECTIVA
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS
- SERVICIOS URBANOS
- ESPACIOS LIBRES
- AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

- DO — DOTACIONES — DEPORTIVO D, DOCENTE E, S.I.P.S. S — △ PRIVADO ○ PUBLICO
- SA — SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
- SU — SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIO LIBRE PUBLICO — JARDINES V1, PARQUES V2, AREAS DE OCIO V3
- V4 — ESPACIO LIBRE ARQUEOLOGICO
- ESPACIO LIBRE DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
- △ — EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACION VINCULANTE
- ○ — ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACION VINCULANTE

HOJA 36-58 ESCALA 1:2.000

CALIFICACION, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

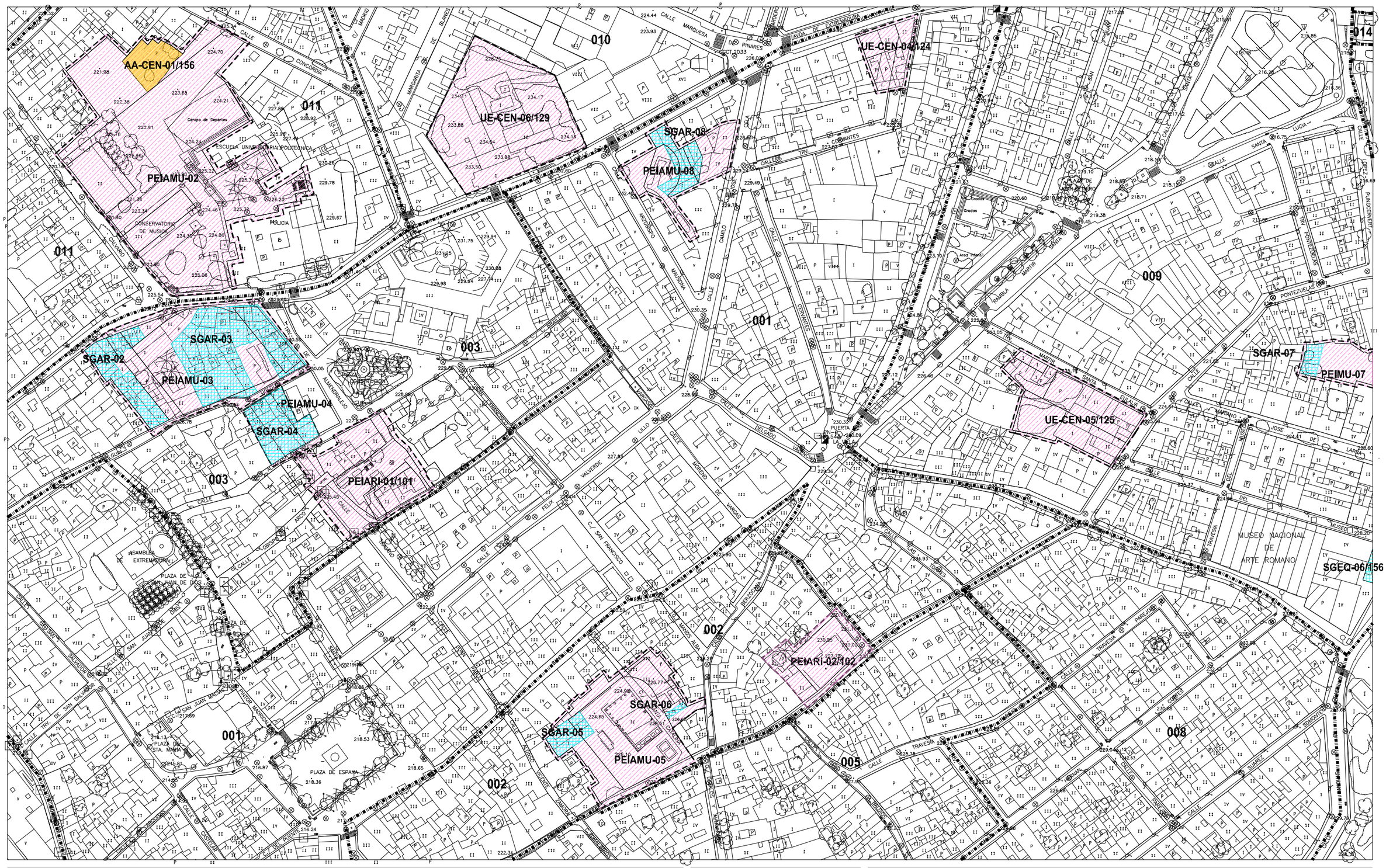
TEXTO REFUNDIDO JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO



CLASIFICACION DE SUELO

- SUELO URBANO
- AMUR — SUELO URBANO EN SITUACION TRANSITORIA. AREA DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION EN SUELO URBANO
- AMUZ — SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO. AREA DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE
- SUP — SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUNP — SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREAS DE REPARTO

- DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO

IMPORTANTE:
1. LA INDICACION EXPRESA DEL AREA DE REPARTO PARA TODOS LOS TIPOS DE ACTUACIONES PREVALECE SOBRE LA DELIMITACION EN PLANOS
2. LAS ZONAS AMUR Y AMUZ NO SE INCLUYEN EN AREAS DE REPARTO, MANTENIENDO EL REGIMEN ANTERIOR AL PRESENTE PLAN GENERAL.

GESTION DE SUELO

- SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SUELO URBANO A OBTENER POR CESION, EXPROPIACION, COMPRA, PERMUTA O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- ACTUACIONES ASISTEMATICAS A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO
- PLANEAMIENTO ESPECIAL Y ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO
- VIARIO ESTRUCTURANTE

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

SGEL – 10 (ORDINAL DE IDENTIFICACION)

SGTR	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
SGAR	SISTEMA GENERAL ARQUEOLOGICO

IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

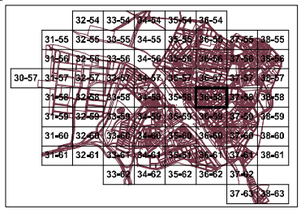
SUNP – CEN – 11 / 6 (AREA DE REPARTO / ORDINAL DE IDENTIFICACION)

TIPO DE ACTUACION

AA:	ACTUACION ASISTEMATICA
PERI:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
UE:	UNIDAD DE EJECUCION
SUP:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP:	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECTOR URBANO

CEN:	CENTRO
NO :	NORTE
OE :	OESTE
SO :	SUROESTE
SE :	SURESTE
PA :	EL PRADO
PR :	PROSERPINA
VI :	VIVERO



HOJA 36-58 — ESCALA 1:2.000

REGIMEN DEL SUELO Y GESTION

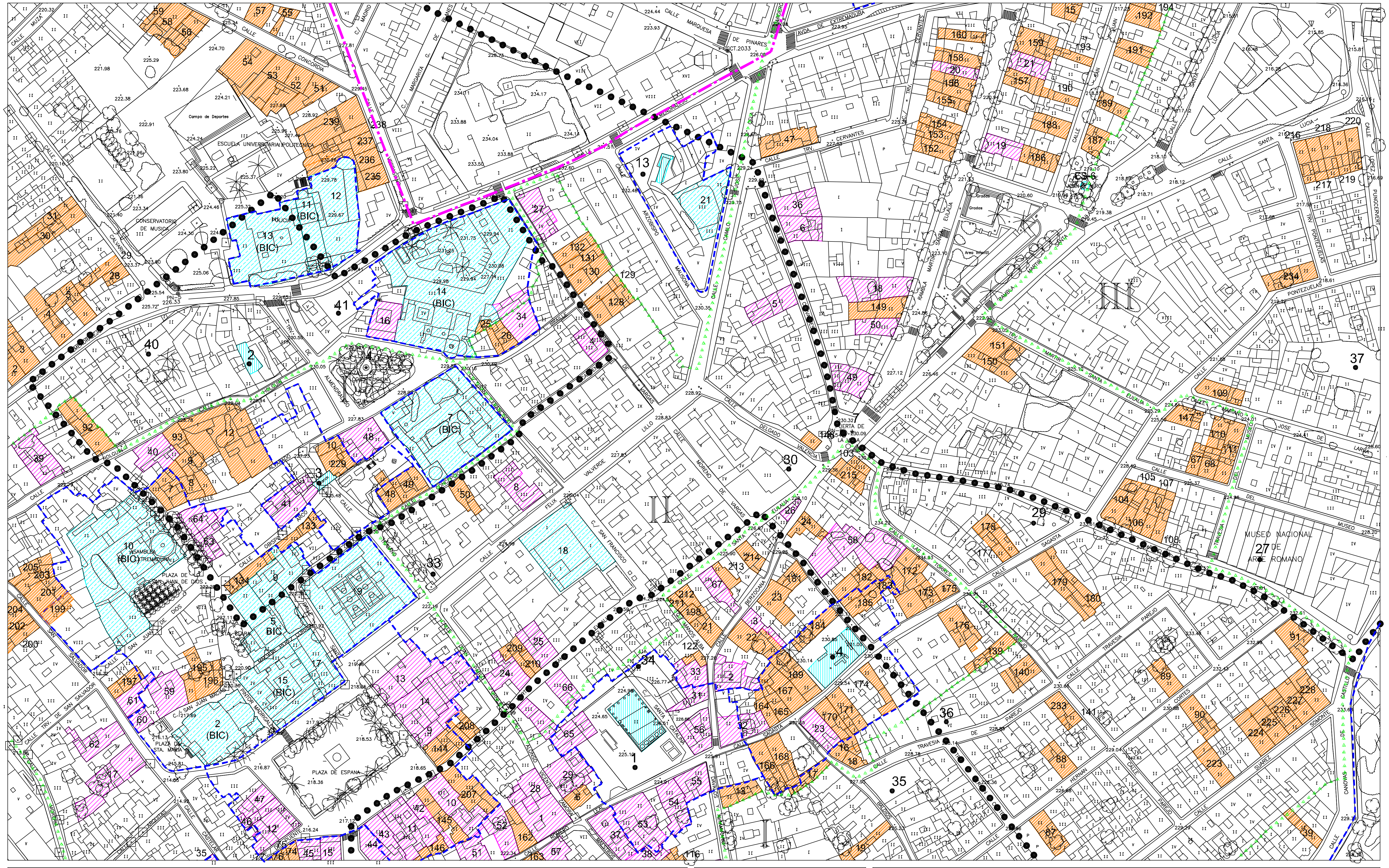
TEXTO REFUNDIDO — JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO



- PROPUESTA DE DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- **BIC** BIENES DE INTERES CULTURAL. DECLARADOS / INCOADOS
- **(BIC)** PROPUESTA DE DECLARACION DE BIENES INTERES CULTURAL
- PROPUESTA DE DELIMITACION DE ENTORNO DE B.I.C.
- PROPUESTA DE AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA
- AFECCION POR ENTORNO DE B.I.C. DE EDIFICACIONES DE BORDE EN SUELOS NO CONSOLIDADOS

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

PATRIMONIO ARQUITECTONICO

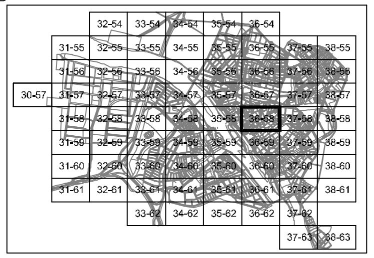
- NIVEL I. PROTECCION INTEGRAL
- NIVEL II. PROTECCION ARQUITECTONICA
- NIVEL III. PROTECCION AMBIENTAL
- 19 * NIVEL V. ELEMENTOS DE INTERES URBANO

PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

- 3 NIVEL A. PROTECCION INTEGRAL.

ZONAS DE ACTUACION ARQUEOLOGICA

- I PROTECCION ESPECIAL
- II PROTECCION ELEVADA
- III PROTECCION NORMAL
- IV PROTECCION CAUTELAR
- V PROTECCION GENERAL



HOJA 36-58 ESCALA 1:2000

PROTECCION DEL PATRIMONIO

TEXTO REFUNDIDO JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

MUSEO NACIONAL
DE
ARTE ROMANO

AREA PEATONAL Y DE ESTANCIA

CALLE PEATONAL

CALLE DE USO COMPARTIDO

CALLE DE TRAFICO RESTRINGIDO

ZONA AJARDINADA

PASEOS Y SENDAS PEATONALES

ZONA DE RESTOS ARQUEOLOGICOS

REORDENACION DE ACERADOS
APARCAMIENTOS Y ARBOLADO

HOJA 72-116

ESCALA 1:1.000

PROPUESTA URBANIZACION CENTRO HISTORICO

TEXTO REFUNDIDO JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

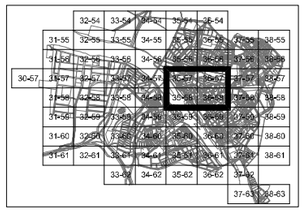
RED ACTUAL

PROPUESTA RED DE SANEAMIENTOPRINCIPAL DE LAS NUEVAS ACTUACIONES PREVISTAS

RECOGIDA PLUVIALES EN CUNETA

PROPUESTA DE ENCAUZAMIENTO SISTEMA UNITARIO

PROPUESTA DE ENCAUZAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES



HOJA 12 ESCALA 1:4.000

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

PROPUESTA

TEXTO REFUNDIDO JULIO 2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

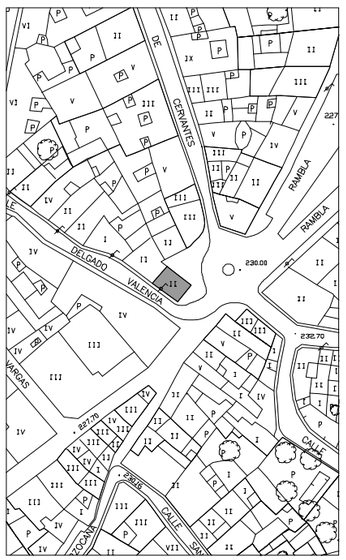
MÉRIDA

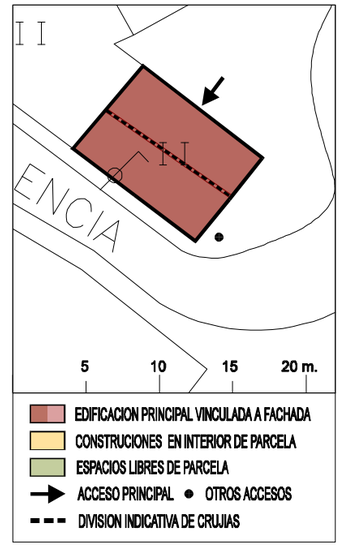
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

Identificación: Puerta de la Villa nº 01
Ref. catastral: 09/04133

Nivel III - 148

166





DESCRIPCIÓN:

Tipología:
Vivienda popular tradicional.

Cronología:
Siglo XIX

Usos actuales:
Residencial exclusivo: vivienda unifamiliar. Taller en planta baja.

Estado de conservación:
Bueno.

Organización:
Edificio de dos plantas. Dos crujías en parcela con tres fachadas. Cubiertas inclinadas de teja con pretil a fachada.

Composición:
Academicista. Tres ejes de huecos: puerta central y ventanas en planta baja y balcones en planta alta. Orden horizontal marcado por zócalo, imposta marcaplanta, cornisa y pretil. Enmarcado de huecos con molduras sencillas y decoración de pretil.

Acabados exteriores:
Enlucido y pintado en color ocre claro con molduras en blanco.

Observaciones:

VALORACIÓN:

Valoración general y aptitudes de uso:
Valor ambiental: escala y orden de huecos.

Elementos de interés:
Molduración de cornisa y pretil.

Elementos discordantes:
Ninguno.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Elementos a conservar:
Fachada y primera crujía paralela a la misma o, en su caso, conservación de las crujías, hasta un máximo de tres, que conserven techos de bóvedas en la planta baja. Molduración y rejerías de fachada.

Obras recomendadas:
Preceptiva la solucuón unitaria de pretil en todas las fachadas.

Intervenciones permitidas:
Las establecidas en las normas de protección correspondientes al nivel 3. Cuando existan crujías con bóvedas, posibilidad de vaciado o de calado de alguna bóveda interior para iluminación y ventilación.

Usos recomendados:
Los actuales.

Ordenanza de aplicación:	*Ocupación permitida:*	*Altura máxima:*
Centro Tradicional Subzona a).		B+1

Afecciones singulares:

2.2 RELACIÓN DE PLANOS MODIFICADOS

- Plano de Estructura del Territorio

  Hoja 4-6

- Calificación, Alineaciones y Rasantes

  Hojas 36-58.

- Régimen del Suelo y Gestión

  Hojas 36-58.

- Protección del Patrimonio en el Medio Urbano

  Hojas 36-58.

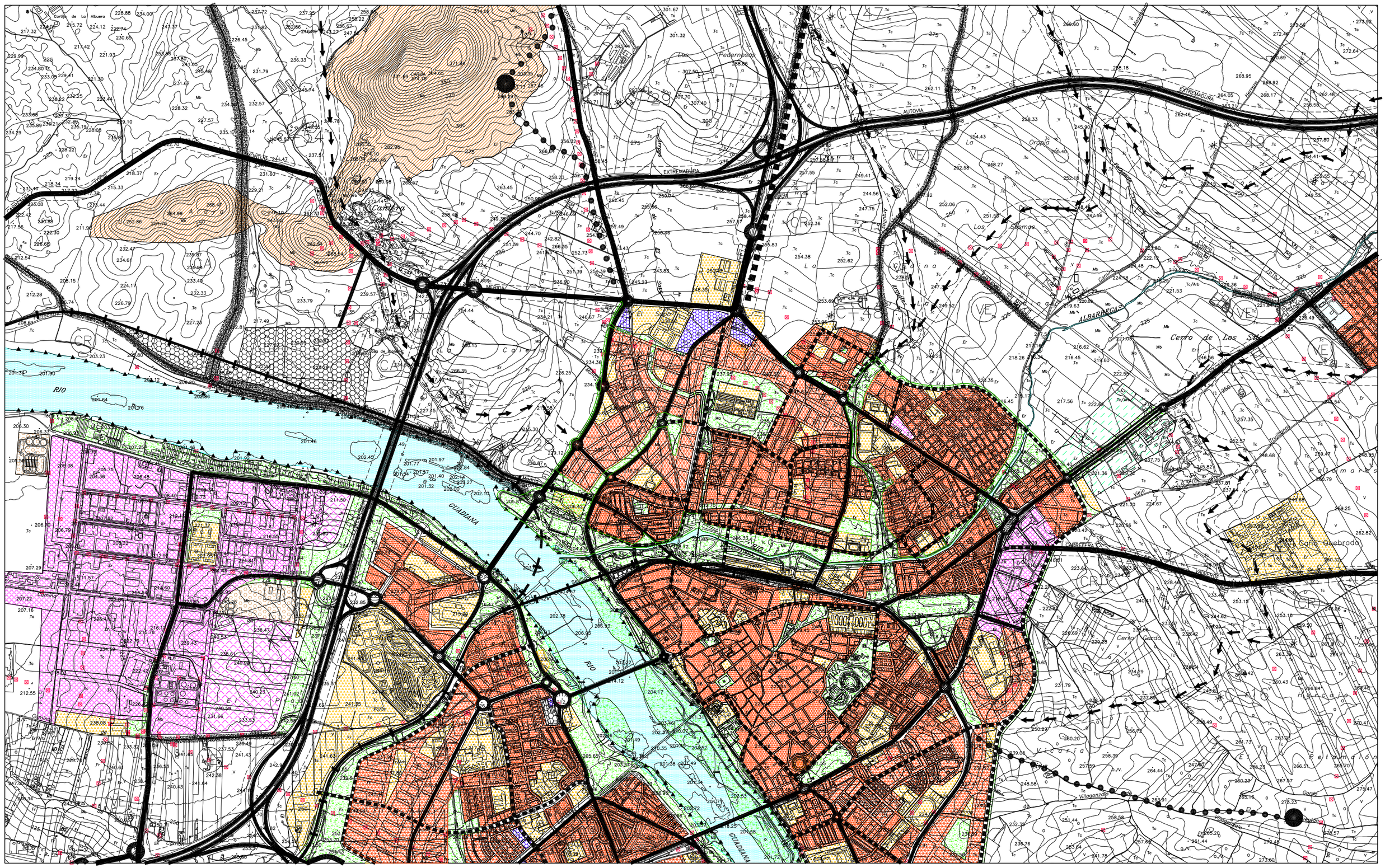
- Propuesta de Urbanización del Centro Histórico

  Hojas 72-116.

- Infraestructuras Urbanas

  Hojas 12.

- **Eliminación de** Ficha número 148 del nivel III “Protección Ambiental” del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

- ESPACIOS SERRANOS Y ENCLAVES SINGULARES
- DEHESAS
- PARQUE NATURAL DE CORNALBO
- CAUCES Y RIBERAS
- PERIMETRO DE PROTECCION EMBALSES Y LAGUNAS

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA

- AREAS AGRICOLAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE ALCAZABA-HOLGADOS
- AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE CORREDOR N-V
- CAMPAMENTO

SISTEMAS BASICOS

- RED VIARIA
- RED FERROVIARIA
- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- GASEODUCTO
- CONDUCCIONES ABASTECIMIENTO AGUA. DEPOSITO

CLASIFICACION Y USOS GLOBALES

SUELO URBANO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- RESIDENCIAL

JERARQUIZACION DEL VIARIO Y AFECCIONES

- COMUNICACIONES PRINCIPALES INTERURBANAS LINEA DE AFECCION DE CARRETERA
- COMUNICACIONES SECUNDARIAS INTERURBANAS LINEA DE AFECCION DE CARRETERA
- VIA ESTRUCTURA URBANA PRIMER NIVEL
- VIA ESTRUCTURA URBANA SEGUNDO NIVEL

AFECCIONES AMBIENTALES

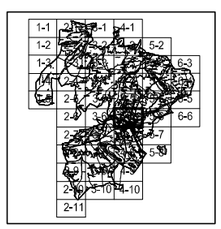
- DELIMITACION PARQUE NATURAL DE CORNALBO DELIMITACION ZEPA CORNALBO
- ZONA HUMEDA DE IMPORTANCIA INTERNACIONAL

PROTECCION DEL PATRIMONIO EN MEDIO RURAL

- PROTECCION INTEGRAL ARQUEOLOGICA-BIC
- PROPUESTA DELIMITACION ENTORNOS BIC
- 13 PROTECCION DE CONSTRUCCIONES EN MEDIO RURAL. (CATALOGO ARQUITECTONICO NIVEL IV)
- 13 PROTECCION DE RESTOS Y YACIMIENTOS EN MEDIO RURAL. (CATALOGO ARQUEOLOGICO NIVEL B)
- 100 TRAZADO DE CONDUCCIONES HIDRAULICAS ROMANAS PRINCIPALES. CORREDORES DE PROTECCION
- 100 TRAZADO DE VIAS ROMANAS. CORREDORES DE PROTECCION

VIAS PECUARIAS

- (CA) CAÑADA
- (CO) COLADA
- (CR) CORDEL
- (VE) VEREDA
- DESCANSADERO



HOJA 4-6 ESCALA 1:20.000

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

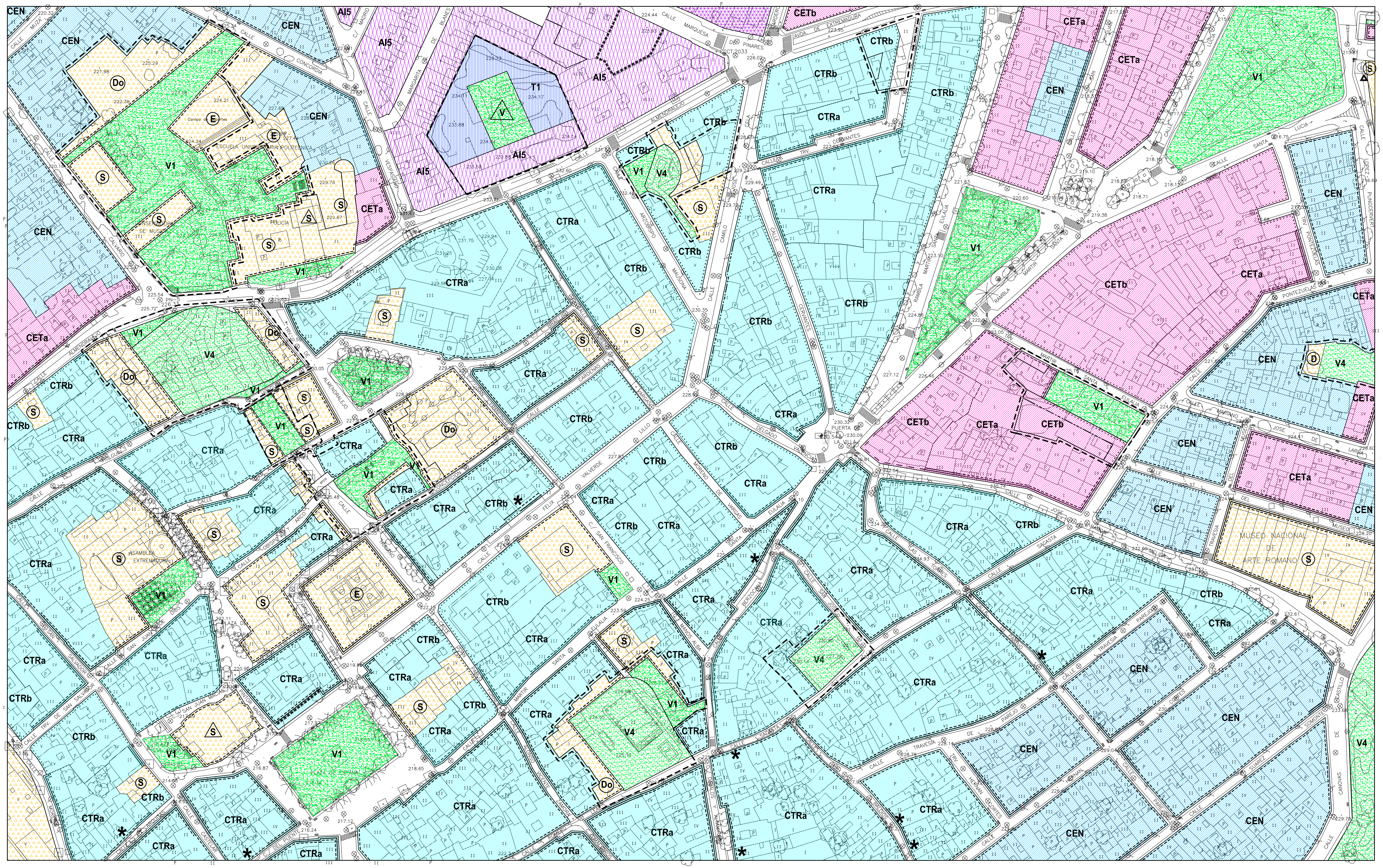
ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
CLASIFICACION Y USOS GLOBALES
CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE
PROTECCION PATRIMONIO MEDIO RURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MERIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO



ALINEACION EXTERIOR	
LINEA DE EDIFICACION EXTERIOR	
LINEA DE EDIFICACION INTERIOR	
LINEA DE RETRANQUEO MINIMO OBLIGATORIO	
DELIMITACION DE ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
DELIMITACION SUELO URBANO	
+213	RASANTE PROPUESTA

SUELO URBANO (CODIGO NUMERICO: MAXIMO PLANTAS PERMITIDAS)

CENTRO HISTORICO

CTRa / b	CENTRO TRADICIONAL
CEN	CENTRO ENSANCHE
CETa / b	CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACION
CIU	CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS
	AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANO
*	NUEVAS ALINEACIONES EN EL AREA CENTRAL NO INCLUIDAS EN U.E.

EDIFICACION CERRADA

MI	MANZANA INTENSIVA
MUa / b	MANZANA UNITARIA
S	SUBURBANA

EDIFICACION ABIERTA

AE	ABIERTA EXTENSIVA
AI	ABIERTA INTENSIVA

EDIFICACION UNIFAMILIAR

UD	UNIFAMILIAR ADOSADA
CJ	UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN
UG	UNIFAMILIAR AGRUPADA
UAa / b	UNIFAMILIAR AISLADA
UC	UNIFAMILIAR CONDOMINIO
Ta / b	TERCIARIO
Ia / b	INDUSTRIAL
IP / IC	INDUSTRIAL POLIGONO EL PRADO / CEPANSA

ALTURAS EDIFICACION

- PLANTA BAJA + 1 RETRANQUEADA
- DOS PLANTAS
- DOS PLANTAS + 1 RETRANQUEADA
- TRES PLANTAS
- TRES PLANTAS + 1 RETRANQUEADA
- CUATRO PLANTAS
- CINCO PLANTAS

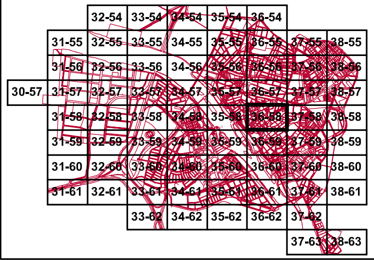
SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL COLECTIVA
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS
- SERVICIOS URBANOS
- ESPACIOS LIBRES
- AREAS DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

DO	DOTACIONES	DEPORTIVO D / DOCENTE E / S.I.P.S. S
SA	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	
SU	SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS	
	ESPACIO LIBRE PUBLICO	JARDINES V1 / PARQUES V2 / AREAS DE OCIO V3
V4	ESPACIO LIBRE ARQUEOLOGICO	
	ESPACIO LIBRE DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	
△	EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACION VINCULANTE	
○	ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACION VINCULANTE	

△ PRIVADO
○ PUBLICO



HOJA 36-58 ESCALA 1:2.000

CALIFICACION, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

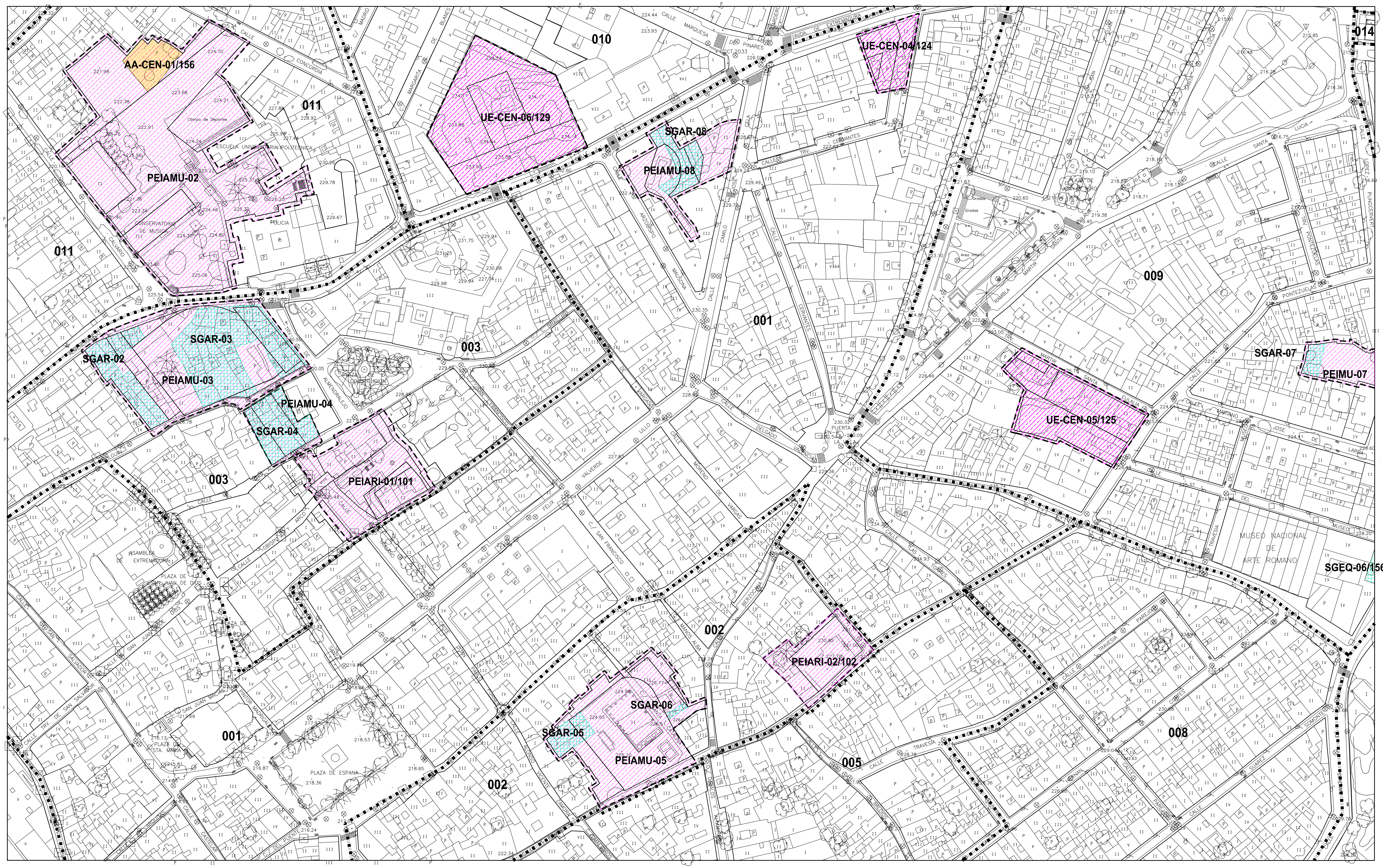
ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO



CLASIFICACION DE SUELO	
	SUELO URBANO
AMUR	SUELO URBANO EN SITUACION TRANSITORIA AREA DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION EN SUELO URBANO
AMUZ	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO AREA DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE
SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREAS DE REPARTO

DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO

IMPORTANTE:
1. LA INDICACION EXPRESA DEL AREA DE REPARTO PARA TODOS LOS TIPOS DE ACTUACIONES PREVALECE SOBRE LA DELIMITACION EN PLANOS
2. LAS ZONAS AMUR Y AMUZ NO SE INCLUYEN EN AREAS DE REPARTO, MANTENIENDO EL REGIMEN ANTERIOR AL PRESENTE PLAN GENERAL.

GESTION DE SUELO

- SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SUELO URBANO A OBTENER POR CESION, EXPROPIACION, COMPRA, PERMUTA O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- ACTUACIONES ASISTEMATICAS A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO
- PLANEAMIENTO ESPECIAL Y ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO

VIARIO ESTRUCTURANTE

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

SGEL – 10
ORDINAL DE IDENTIFICACION

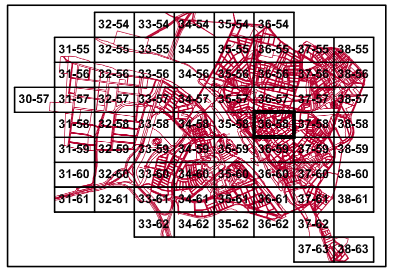
SGTR	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
SGAR	SISTEMA GENERAL ARQUEOLOGICO

IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

SUNP – CEN – 11 / 6
AREA DE REPARTO
ORDINAL DE IDENTIFICACION
TIPO DE ACTUACION
SECTOR URBANO

AA:	ACTUACION ASISTEMATICA
PERI:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
UE:	UNIDAD DE EJECUCION
SUP:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP:	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CEN:	CENTRO
NO:	NORTE
OE:	OESTE
SO:	SUROESTE
SE:	SURESTE
PA:	EL PRADO
PR:	PROSERPINA
VI:	VIVERO



HOJA 36-58 ESCALA 1:2.000

REGIMEN DEL SUELO Y GESTION

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

PROPUESTA DE DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO

BIC BIENES DE INTERES CULTURAL. DECLARADOS / INCOADOS

(BIC) PROPUESTA DE DECLARACION DE BIENES INTERES CULTURAL

PROPUESTA DE DELIMITACION DE ENTORNO DE B.I.C.

PROPUESTA DE AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA

AFECCION POR ENTORNO DE B.I.C. DE EDIFICACIONES DE BORDE EN SUELOS NO CONSOLIDADOS

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

PATRIMONIO ARQUITECTONICO

NIVEL I. PROTECCION INTEGRAL

NIVEL II. PROTECCION ARQUITECTONICA

NIVEL III. PROTECCION AMBIENTAL

19 * NIVEL V. ELEMENTOS DE INTERES URBANO

PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

3 NIVEL A. PROTECCION INTEGRAL.

ZONAS DE ACTUACION ARQUEOLOGICA

I PROTECCION ESPECIAL

II PROTECCION ELEVADA

III PROTECCION NORMAL

IV PROTECCION CAUTELAR

V PROTECCION GENERAL

HOJA 36-58

ESCALA 1:2000

PROTECCION DEL PATRIMONIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

MUSEO NACIONAL
DE
ARTE ROMANO

AREA PEATONAL Y DE ESTANCIA

CALLE PEATONAL

CALLE DE USO COMPARTIDO

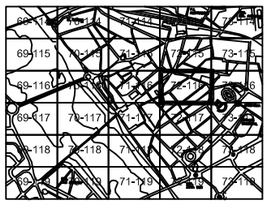
CALLE DE TRAFICO RESTRINGIDO

ZONA AJARDINADA

PASEOS Y SENDAS PEATONALES

ZONA DE RESTOS ARQUEOLOGICOS

REORDENACION DE ACERADOS
APARCAMIENTOS Y ARBOLADO



HOJA 72-116 ESCALA 1:1.000

PROPUESTA URBANIZACION CENTRO HISTORICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

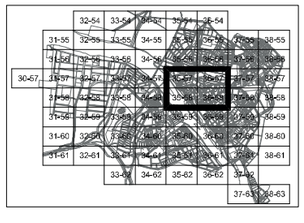
RED ACTUAL

PROPUESTA RED DE SANEAMIENTOPRINCIPAL DE LAS NUEVAS ACTUACIONES PREVISTAS

RECOGIDA PLUVIALES EN CUNETA

PROPUESTA DE ENCAUZAMIENTO SISTEMA UNITARIO

PROPUESTA DE ENCAUZAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES



HOJA 12 ESCALA 1:4.000

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURA
RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PGOU DE MÉRIDA REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CON ORDENANZA CTRa A SISTEMA LOCAL VIARIO, PARA LA REORDENACIÓN DEL PAISAJE URBANO DE LA PLAZA PUERTA DE LA VILLA

ENERO 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN

MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARQUEOLÓGICO

- **CONCLUSIONES**

Por todo lo antedicho, considero que puede concluirse que la Modificación Puntual al Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, referente al cambio de uso de suelo urbano a sistema local viario para la reordenación del paisaje urbano de la Plaza Puerta de la Villa, cumpliendo con las condiciones de la legislación vigente para poder ser tramitada.

Mérida a enero de 2020

El Arquitecto Municipal

D. Ignacio Candela Maestú

Arquitecto Colaborador

D. Javier Muriel Iglesias