



## **I DISPOSICIONES GENERALES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*ORDEN de 14 de abril de 2009 por la que se aprueba definitivamente la adaptación del Proyecto de Interés Regional "Mérida III Milenio", en el término municipal de Mérida. (2009050179)*

Visto el expediente relativo a la adaptación del Proyecto de Interés Regional "Mérida III Milenio", en el término municipal de Mérida, el cual fue aprobado mediante Decreto 179/2002, de 26 de diciembre.

Visto que el objeto de la adaptación solicitada consiste en incrementar la ocupación de la Manzana C, y aumentar el número de plantas, compensándose el aumento de edificabilidad con la reducción de la misma en la manzana B; así como en permitir el uso terciario en esta última manzana; justificándose dicha adaptación en la reestructuración orgánica producida en la Consejería de Fomento tras la extinción de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, que conlleva que el edificio previsto en la parcela C para la Consejería de Fomento, resulte ahora con una capacidad insuficiente.

Considerando que el contenido de la adaptación no supone cambios en la edificabilidad total del Proyecto, quedando justificada la admisibilidad del uso terciario en la manzana B que queda suprimido como tal en la Manzana C, por lo que dicha adaptación constituiría una adecuación de parámetros justificada por razones de oportunidad sobrevenidas que asegurarían la mayor efectividad de las determinaciones generales que establece el Proyecto de Interés Regional.

Considerando que las alteraciones propuestas han de ser calificadas como una adaptación en fase de ejecución del Proyecto de Interés Regional, que viene justificada por circunstancias sobrevenidas que exigen la adecuación de parámetros inicialmente incluidos en el Proyecto y que no suponen modificación de las determinaciones generales que fundamentaron su aprobación, corresponde la competencia para su aprobación al Consejero de Fomento, conforme a lo determinado, por el artículo 5.2.d) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En su virtud, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, esta Consejería,

#### **RESUELVE :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la adaptación del Proyecto de Interés Regional "Mérida III Milenio", en el término municipal de Mérida.
- 2.º) Ordenar la publicación de esta Orden, así como de la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente adaptación, en el Diario Oficial de Extremadura, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía



administrativa (artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

3.º) El contenido de la adaptación deberá refundirse sobre los planos y ordenanzas afectados del Proyecto de Interés Regional.

Mérida, a 14 de abril de 2009.

El Consejero de Fomento,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

## ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística del Proyecto de Interés Regional "Mérida III Milenio", en el término municipal de Mérida, incluida en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación, queda redactada como sigue:

### 7. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL.

La ordenación resultante y sus determinaciones tiene carácter vinculante y deberá reflejarse en la futura adaptación del Planeamiento.

#### 7.1. Clasificación del suelo.

El suelo correspondiente al P.I.R. sigue teniendo la clasificación de URBANO.

#### 7.2. Calificación y uso del suelo.

La asignación de usos a cada parcela se realiza en base a criterios de flexibilidad en su utilización de forma que se posibilite un Uso principal y alternativamente o compatible con el principal cualquier dotación pública. En el cuadro adjunto se reflejan los usos asignados a cada parcela.

PARCELA	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE
A	Espacios libres	Zonas verdes	23.896
B	Dotacional/Terciario	Servicios administrativos de la Junta de Extremadura	32.926
C	Dotacional	Todos	6.814
D	Centros terciarios y/o Dotacional	Todos	3.370
E	Centros terciarios y/o Dotacional	Todos	7.136
F	Residencial y/o Dotacional	vivienda colectiva / todos	13.512
G	Residencial y/o Dotacional	vivienda colectiva / todos	11.970
H	Residencial y/o Dotacional	vivienda colectiva / todos	4.019
I	Dotacional	Todos	3.070
J	Dotacional	Deportivo	3.035



K	Espacios libres	Zonas verdes	663
L	Espacios libres	Peatonales	7.069
M	Infraestructuras urbanas	Viales	19.961
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>			<b>137.441</b>

En el plano n.º 5 de la documentación gráfica se definen las parcelas con los usos y superficies correspondientes.

### 7.3. Ordenanzas Reguladoras.

- Usos: Entendiendo que a las parcelas se les dota de un uso principal lucrativo y otro compatible o alternativo no lucrativo. Posibilitando que una misma parcela se dedique a dos usos diferentes al mismo tiempo o se opte por dedicarla en su totalidad a alguno de los usos permitidos.
- Edificabilidad: El volumen máximo edificable podrá ser dispuesto dentro de la parcela sin más limitaciones que las derivadas de la ocupación máxima y de las alineaciones vinculantes y máximas.
- Ocupación: La ocupación de la parcela tendrá el carácter de máximo y su limitación será la derivada de las alineaciones vinculantes y máximas.
- Límites máximos edificables de las parcelas: Se entienden como tales los que no pueden ser rebasados por las edificaciones en planta baja.
- Espacios libres: Los espacios libres de edificación de cada parcela tendrán la consideración de zonas de uso público, aunque la obligación de su urbanización corresponde al propietario de la parcela.
- Alturas: Las alturas definidas se entienden como máximas, pudiéndose realizar menos plantas, tantas como se estime conveniente.
- Alineaciones: Únicamente son vinculantes las definidas como tales en los planos, el resto tienen carácter de máximas, pudiendo moverlas a criterio del redactor del proyecto de edificación.
- Tipología edificatoria: Con carácter general la tipología corresponde a Edificación Singular. Las tipologías residenciales propuestas para las parcelas F y G no se ajustan exactamente a ninguna de las definidas en el P.G.O.U. aunque son similares a la edificación abierta extensiva pero sin las limitaciones de éstas. Dentro del carácter de edificación de bloque longitudinal que conforma espacios públicos, el proyecto de edificación definirá sus dimensiones y posición en la parcela.
- Edificación Singular: Es el tipo de edificación de libre composición que por las especiales características del uso a que se destina no es asimilable a ninguno de los definidos en el P.G.O.U.

#### PARCELA A:

##### 1. USO.

Uso principal: Espacio libre destinado a zonas verdes ajardinadas.

Uso alternativo o compatible: Ninguno.



En esta parcela existe una Iglesia que el P.I.R. deja como fuera de ordenación.

2. SUPERFICIE DE PARCELA.

23.896 m<sup>2</sup>.

3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.

Los grafiados en el plano n.º 6.

4. EDIFICABILIDAD.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

5. OCUPACIÓN.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

6. ALTURA.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

PARCELA B:

1. USO.

Uso principal: Dotacional público, Servicios Administrativos adscritos a la Junta de Extremadura.

Uso alternativo o compatible: Centros Terciarios y otras Dotaciones. En un mismo edificio podrán existir distintas categorías de usos terciarios.

La parcela B tiene unas condiciones específicas dado el uso que se le asigna, Consejerías de la Junta de Extremadura con aparcamientos a nivel del vial interior desde el que se accede y que en parte podrán ser de uso público, quedando vinculados a la edificación. Podrán además construirse más plantas de aparcamiento bajo rasante. Tal y como se refleja en los esquemas de sección, la plataforma de arranque de la edificación tendrá la consideración de planta baja y podrá volar sobre el vial dejando una altura libre mínima de 3,50 metros. La ordenación de volúmenes para esta parcela que figura en los planos 7 y 8 es orientativa.

2. SUPERFICIE DE PARCELA.

32.926 m<sup>2</sup>.

3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.

Los grafiados en el plano n.º 6.

4. EDIFICABILIDAD.

45.889 m<sup>2</sup> de techo.

Como máximo se destinarán 5.100 m<sup>2</sup> a usos terciarios.

5. OCUPACIÓN.

20.875 m<sup>2</sup>.

6. ALTURA.

La altura máxima es de seis plantas (PB + 5).

7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y adscritos a la Junta de Extremadura.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA C:****1. USO.**

Uso principal: Dotacional.

Uso alternativo o compatible: Otras dotaciones.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

6.814 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

8.600 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

4.250 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Cinco plantas (PB + 4).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA D:****1. USO.**

Uso principal: Centros terciarios.

Uso alternativo o compatible: Dotacional.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

3.370 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

3.570 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

2.100 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Tres plantas (PB + 2).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA E:****1. USO.**

Uso principal: Centros terciarios.

Uso alternativo o compatible: Dotacional.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

7.136 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

10.704 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

4.095 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Cinco plantas (PB + 4).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA F:****1. USO.**

Uso principal: Residencial.

Uso alternativo o compatible: Dotacional.

Las parcelas de uso Residencial son para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

13.512 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

18.600 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

4.650 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Seis plantas (PB + 5).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA G:****1. USO.**

Uso principal: Residencial.

Uso alternativo o compatible: Dotacional.

Las parcelas de uso Residencial son para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

11.970 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

17.975 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

8.379 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Seis plantas (PB + 5).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA H:****1. USO.**

Uso principal: Residencial.

Uso alternativo o compatible: Dotacional.

Las parcelas de uso Residencial son para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

4.019 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

9.160 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

2.290 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Cuatro plantas (PB + 3).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Manzana unitaria para el uso residencial y Edificación singular para el uso dotacional.

**PARCELA I:****1. USO.**

Uso principal: Dotacional.

Uso alternativo o compatible: Cualquier dotacional.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

3.070 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

4.605 m<sup>2</sup>.

**5. OCUPACIÓN.**

2.149 m<sup>2</sup>.

**6. ALTURA.**

Cuatro plantas (PB + 3).

**7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.**

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

**8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación singular.

**PARCELA J:****1. USO.**

Uso principal: Dotacional.

Uso alternativo o compatible: Cualquier dotacional.

**2. SUPERFICIE DE PARCELA.**

3.035 m<sup>2</sup>.

**3. LÍMITES MÁXIMOS EDIFICABLES EN LA PARCELA.**

Los grafiados en el plano n.º 6.

**4. EDIFICABILIDAD.**

2.276 m<sup>2</sup>.





5. OCUPACIÓN.

2.125 m<sup>2</sup>.

6. ALTURA.

Cuatro plantas (PB + 3).

7. ESPACIOS NO EDIFICADOS.

Los espacios no edificados exteriores a los edificios deberán ser tratados como parte de la urbanización general con cargo a la edificación y tendrán carácter público.

8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Edificación singular.

PARCELA K:

1. USO.

Uso principal: Espacios libres.

Uso alternativo o compatible: Ninguno.

2. SUPERFICIE DE PARCELA.

663 m<sup>2</sup>.

3. EDIFICABILIDAD.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

4. OCUPACIÓN.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

5. ALTURA.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

PARCELA L:

1. USO.

Uso principal: Espacios libres.

Uso alternativo o compatible: Ninguno.

2. SUPERFICIE DE PARCELA.

7.069 m<sup>2</sup>.

3. EDIFICABILIDAD.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

4. OCUPACIÓN.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

5. ALTURA.

La asignada por el P.G.O.U. para las edificaciones permitidas en este uso.

En las parcelas de centros terciarios se pueden mezclar todos los usos pormenorizados previstos en el PGOU.

Las condiciones de la edificación en lo relativo a: Ocupación, alturas, y edificabilidad se relacionan en el cuadro adjunto y en los planos n.ºs 6, 7, 8, 9, y 10, del documento gráfico.



La ordenación de volúmenes propuesta es meramente orientativa y no vinculante, para las parcelas C, D, E, F y H, define alineaciones vinculantes y alineaciones propuestas (no vinculantes) y está basada en un estudio del conjunto partiendo de una idea global de ordenación, con especial atención a la escala urbana, recorridos peatonales, vistas y secciones de los edificios que proporcionen una adecuada integración del conjunto en el barrio. Para las parcelas G, I, y J de uso Dotacional, debido al carácter singular de las edificaciones, no se define ningún tipo de ordenación.

La parcela G en caso de utilizarse como Residencial, se ordenará siguiendo los criterios y tipología de la parcela F.

Como criterio general las alineaciones definen un contenedor máximo dentro del cual puede alojarse la edificación. Para las alineaciones y rasantes, se deben consultar los planos n.ºs 9 y 10.

#### CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS.

Uso Global	Parcela	Suelo m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Ocupación m <sup>2</sup> s	Altura máxima nº plantas
Espacios Libres	A	23.896			
Dotacional/Terciario	B	32.926	45.889	20.875	PB+4; PB+5
Dotacional	C	6.814	8.600	4.250	PB+4
Terciario/Dotacional	D	3.370	3.570	2.100	PB+1; PB+2
Terciario/Dotacional	E	7.136	10.704	4.095	PB+3; PB+4
Residencial	F	13.512	18.600	4.650	PB+3; PB+5
Residencial/Dotacional	G	11.970	17.955	8.379	PB+3; PB+5
Residencial/Dotacional	H	4.019	9.160	2.290	PB+3
Dotacional	I	3.070	4.605	2.149	PB+3
Dotacional	J	3.035	2.276	2.125	PB+3
Espacios Libres	K	663			
Espacios Libres	L	7.069			
<b>TOTAL</b>			<b>121.359</b>		

ÁREA DE REPARTO AR-166. Se crea una nueva área de reparto con los terrenos correspondientes al Proyecto de Interés Regional.

#### CUADRO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Uso Global	Parcela	Suelo m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Cofic. de Área	Aprovechamiento lucrativo ua
Espacios Libres	A	23.896			
Dotacional/Terciario	B	32.926	45.889	Dotacional 40.789	5.100
				Terciario 5.100	
Dotacional	C	6.814	8.600		
Terciario/Dotacional	D	3.370	3.570	1,00	3.570
Terciario/Dotacional	E	7.136	10.704	1,00	10.704
Residencial/Dotacional	F	13.512	18.600	1,00	18.600
Residencial/Dotacional	G	11.970	17.955	1,00	17.955
Residencial/Dotacional	H	4.019	9.160	1,00	9.160
Dotacional	I	3.070	4.605		
Dotacional	J	3.035	2.276		
Espacios Libres	K	663			
Espacios Libres	L	7.069			
<b>TOTAL</b>		<b>117.480</b>	<b>121.359</b>		<b>65.089</b>