

2078-2006, planteadas por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en relación con la Ley de la Asamblea de Extremadura 7/1997, de 29 de mayo, de Medidas Fiscales sobre Producción y Transporte de Energía que incidan sobre el Medio Ambiente, por posible vulneración de los arts. 9.3, 133.2, 142 y

151.1, todos ellos de la CE, así como del art. 6.3 de la LOFCA, y que en su día fueron admitidas a trámite.

Madrid, a cuatro de julio de dos mil seis.

LA SECRETARIA DE JUSTICIA DEL PLENO,  
Herminia Palencia Guerra

## I. Disposiciones Generales

### PRESIDENCIA DE LA JUNTA

*DECRETO 120/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al norte del núcleo urbano, al sitio de “La Godina”, destinados a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por “Residencial Villaemérita, S.L.”, en el término municipal de Mérida.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllos a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de

las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1 j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 3 de julio de 2006.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 11 de julio de 2006,

DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al norte del núcleo urbano, al sitio de “La Godina”, destinados a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de

Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por Residencial Villaemérita, S.L., en el término municipal de Mérida.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1 j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a la empresa Residencial Villaemérita, S.L., la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 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 (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 11 de julio de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,  
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

## “NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS” DEL P.I.R.

### CAPÍTULO I

#### I.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

##### Artículo 0. Aplicación y ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el de los terrenos incluidos en el Sector Único de Suelo Urbanizable con

Ordenación Detallada en el P.I.R. Residencial Villaemérita, de Mérida. Su objeto es el de reglamentar el uso de terrenos y edificaciones en el ámbito citado.

En todo aquello no citado expresamente en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, aprobado por Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes el 19 de julio de 2000 y publicado en el D.O.E. n.º 106, de 12 de septiembre de 2000.

##### Artículo 1. Sectores de planeamiento.

Constituye un sector de planeamiento aquel ámbito territorial en que es posible definir un uso dominante que marca el carácter del sector.

##### Artículo 2. Zona.

Se entenderá por tal la superficie continua o discontinua en que se aplica una Norma determinada particularizada para los correspondientes sectores, al objeto de fijar los usos globales y las intensidades correspondientes a dichos usos.

##### Artículo 3. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

##### Artículo 4. Parcela.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

##### Artículo 5. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

##### Artículo 6. Superficie de parcela.

Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

##### Artículo 7. Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas

del P.G.O.U. de Mérida, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### Artículo 8. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de “Ordenanzas, Alineaciones y Alturas” de la presente Ordenación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### Artículo 9. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

#### Artículo 10. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### Artículo 11. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 12. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 13. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 14. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 15. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como “cota 0” de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Artículo 16. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

#### Artículo 17. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 18. Superficie edificada por planta.

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

#### Artículo 19. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### Artículo 20. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos 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 paramentos terminados.

#### Artículo 21. 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 y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad. La superficie edificada se computará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### Artículo 22. Coeficiente de edificabilidad.

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 ( $m^2T$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2S$ ).

#### Artículo 23. Sólido capaz.

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

#### Artículo 24. Altura del edificio.

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

4. El 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.

5. Altura máxima: Es la señalada en el Plano de “Ordenanzas, Alineaciones y Alturas” de la presente Ordenación o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

#### Artículo 25. Cota de referencia.

Se entiende por cota de referencia el punto desde el cual se considerará la medición de la altura de la edificación. Para el establecimiento de la cota de referencia se estará a lo dispuesto en el artículo 47 de las presentes ordenanzas.

#### Artículo 26. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Se consideran 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.

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.

#### Artículo 27. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 28. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables; tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 29. Anchura de patios.

1. Es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General para los patios de manzana.

#### Artículo 30. Local.

El conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 31. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### Artículo 32. Piezas habitables.

1. Es toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO II

### 1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CONDICIONES GENERALES DE USO: USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

#### Artículo 33. Usos permitidos.

Se permiten en el ámbito de la presente Ordenación los usos enumerados a continuación, con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Centros y Servicios Terciarios
- Dotacional y Servicios Públicos
- Espacios libres
- Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas

#### Artículo 34. Residencial en vivienda protegida.

##### 1. Vivienda unifamiliar

##### 2. Vivienda colectiva

#### Artículo 35. Industrial.

##### 1. Talleres artesanales y pequeña industria

###### 1.1. Talleres de reparaciones eléctricas

1.2. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles

1.3. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico

1.4. Producción artesanal y oficios artísticos

##### 2. Talleres de mantenimiento del automóvil

2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg

2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

#### Artículo 36. Centros y servicios terciarios.

##### 1. Centros Terciarios

###### 1.1. Hospedaje

1.2. Espectáculos y Salas de Reunión

1.3. Comercio

1.3.1. Local Comercial

1.3.2. Agrupación Comercial o Centro Comercial

1.3.3. Grandes Superficies Comerciales

2. Servicios Terciarios

2.1. Oficinas

2.2. Aparcamientos y Garajes

2.2.1. Garajes Privados

2.2.2. Aparcamientos Públicos

Artículo 37. Dotacional y servicios públicos.

1. Dotaciones

1.1. Docente

1.2. Deportivo

1.3. S.I.P.S.

1.3.1. Sanitario

1.3.2. Asistencial

1.3.3. Cultural

1.3.4. Administrativo Público

1.3.5. Mercados de Abastos y Centros de Comercio Básico

1.3.6. Servicios Urbanos

1.3.7. Religioso

1.3.8. Alojamiento o residencia de grupos sociales

Artículo 38. Espacios libres.

Zonas Verdes o Jardines (V)

Artículo 39. Transporte, servicios e infraestructuras urbanas básicas.

1. Viario

2. Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 40. Usos prohibidos.

Son los no mencionados en los artículos anteriores referidos a usos permitidos.

Artículo 41. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes.

c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.

d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

### CAPÍTULO III

#### I.3. SECCIÓN DE EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1ª. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

Esta normativa será de aplicación en todo el ámbito de la Ordenación.

Artículo 42. Altura máxima.

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:

NÚMERO DE PLANTAS	MÍNIMO	MÁXIMO
2 Plantas (PB + 1)	6,50 m	7,75 m
3 Plantas (PB + 2)	9,50 m	11,75 m
4 Plantas (PB + 3)	12,50 m	15,75 m

Artículo 43. Consideración de la condición de altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 44. 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 (30) 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.

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 45. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura.**

La cota de referencia se establecerá siguiendo los criterios recogidos en el de la “Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios, Título Sexto: Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas, Artículo 6.36” del P.G.O.U. de Mérida.

**Artículo 46. Sótanos.**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Mérida.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

**Artículo 47. Entreplantas.**

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

**Artículo 48. Planta baja.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son, sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

**Artículo 49. Planta piso.**

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

**Artículo 50. Áticos y plantas bajo cubierta.**

1. Sólo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, dentro de la altura máxima reguladora y, por encima de ésta, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 51. Medición de la altura de los patios.

La medición se realizará siguiendo los criterios recogidos en el artículo 6.47 de la “Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios”, “Título Sexto: Normas Generales de Edificación” de la Normas Urbanísticas P.G.O.U. de Mérida.

#### Artículo 52. Dimensiones de los patios.

1. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $H/3$ ), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura ( $H$ ) del patio, medido en la forma citada en el artículo anterior.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
PATIOS VIVIDEROS	H	9,00
PATIOS DE LUCES	H/3	3,00

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 6.55 de la “Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios”, “Título Sexto: Normas Generales de Edificación” de la Normas Urbanísticas P.G.O.U. de Mérida.

3. Patios Abiertos: La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $H/3$ ) y como mínimo de

tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

4. Patios Ingleses: Tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

#### Artículo 53. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y plurifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 54. Patios mancomunados.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

#### Artículo 55. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros

y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### Artículo 56. Construcciones auxiliares.

1. Se podrán levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, usos comunitarios, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona. Su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros.

4. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

#### Artículo 57. Fachadas.

1. En fachadas, tanto interiores como exteriores de la edificación, se emplearán materiales estables y homogéneos permitiéndose cualquier tipo de revestimiento que reúna estas condiciones y cuyo aspecto no vaya en detrimento de la estética del sector. El tratamiento será unitario en todas las fachadas de cada edificación, no tratando los extremos de los bloques como simples medianeras.

2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se prohíben expresamente acabados a base de fibrocementos y pinturas aplicadas directamente sobre materiales cerámicos. Se prohíben igualmente los acabados a base de pintura sobre enfoscados, así como la utilización de azulejos y gres, en ninguna de las fachadas exteriores de edificios de más de 2 plantas, excepto en elementos ornamentales, hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los mismos.

4. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los

mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

5. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

6. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### Artículo 58. Soportales.

En las zonas en las que la presente Ordenación expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d) El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

#### Artículo 59. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar. En todos los casos se deberá dotar de un adecuado tratamiento a los soportes exentos.

#### Artículo 60. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

**Artículo 61. Cuerpos salientes.**

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
3. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

**Artículo 62. Elementos salientes.**

Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

**Artículo 63. Elementos salientes no permanentes.**

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas se pueda establecer en las presentes Normas.

**Artículo 64. Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Artículo 65. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, empleándose los mismos materiales que en los revestimientos de las mismas.
2. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

**Artículo 66. Cerramientos.**

1. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 67. Urbanización y ajardinamiento de espacios libres.**

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

**Artículo 68. Supresión de barreras arquitectónicas.**

En todos los edificios será de aplicación la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla (Decreto 8/2003), referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, o cualquier otra Disposición que la supliere.

**SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA LAS DISTINTAS ZONAS****A) ZONA DE EDIFICACIÓN MANZANA LIBRE (ML).****Artículo 69. Delimitación y subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Alturas con las letras ML.

**Artículo 70. Condiciones particulares de parcelación.**

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

Se exceptúan las parcelas de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

**Artículo 71. Separación a linderos.**

Las edificaciones se podrán disponer de forma libre dentro de las alineaciones establecidas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

**Artículo 72. Separación entre edificios.**

Si en la misma parcela se situasen edificios independientes, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta. Se podrán adosar edificios por las medianeras en las parcelas de cesión al Ayuntamiento.

**Artículo 73. Forma de las edificaciones.**

Los edificios se podrán disponer de forma libre dentro de la parcela, cumpliendo las condiciones de altura máxima y edificabilidad máxima de parcela establecidas en la presente Ordenación.

**Artículo 74. Ocupación sobre rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser del cien (100%) por ciento de la superficie de la parcela.

**Artículo 75. Ocupación bajo rasante.**

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar el cien (100%) por ciento de la superficie de la parcela.

**Artículo 76. Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

**Artículo 77. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será la establecida en cuadro de edificabilidad para parcela.

**Artículo 78. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 79. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 80. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 81. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso determinado será el de residencial colectiva, con un uso pormenorizado de vivienda protegida de “Programa Especial”.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

En las planta sótano:

- Garajes y trasteros.

**Artículo 82. Condiciones particulares de estética.**

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**B) ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (UH).****Artículo 83. Delimitación y subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Alturas con las letras UH.

**Artículo 84. Condiciones particulares de parcelación.**

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.

c. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis (6) metros.

Artículo 85. Posición de los edificios.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras.

2. El número máximo de viviendas edificables en cada parcela será el determinado en cuadro de características de la ordenación.

Artículo 86. Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.

Las edificaciones se separarán del lindero posterior una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 87. Ocupación sobre rasante.

La edificabilidad asignada a cada parcela se dispondrá libremente en cada planta atendiendo a la limitación establecida en artículo anterior.

Artículo 88. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 89. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será la establecida para cada parcela en el cuadro de ordenación.

Artículo 90. Plantas bajo cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 91. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 92. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 93. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 94. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, con un uso pormenorizado de vivienda protegida del Programa de "Vivienda Media".

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos en plantas sótanos:

Garajes y aparcamientos.

Artículo 95. Condiciones particulares de estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

C) ZONA DE CENTROS TERCARIOS (TR)

Artículo 96. Delimitación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura con la letra TC.

Artículo 97. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas, excepto las parcelas de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento:

a. Superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

Será perceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación en parcelas superiores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

**Artículo 98. Separación a linderos.**

Las edificaciones se podrán disponer de forma libre dentro de las alineaciones determinadas en el plano de Alineaciones.

**Artículo 99. Separación entre edificios.**

Si dentro de la misma parcela se situasen varios edificios, éstos se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta, excepto en las parcelas de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

**Artículo 100. Ocupación sobre rasante.**

La ocupación de la parcela por la edificación será libre dentro de las alineaciones.

**Artículo 101. Ocupación bajo rasante.**

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

**Artículo 102. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será la asignada a cada parcela en el cuadro de características de la ordenación.

**Artículo 103. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 104. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 105. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 106. Condiciones particulares de uso.**

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios, excepto el de Campamento.

**Artículo 107. Condiciones particulares de estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

**D) ZONA DE DOTACIONES (D)****Artículo 108. Delimitación y subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Alturas con las letras D.

**Artículo 109. Condiciones particulares y de edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título Quinto: Normas Generales de Usos. Capítulo Sexto. Uso Dotacional, artículos 5.85 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

**E) ZONA DE ESPACIOS LIBRES****Artículo 110. Delimitación y subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Alturas con la letra V.

**Artículo 111. Condiciones particulares y de edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título Quinto: Normas Generales de Usos. Capítulo Séptimo. Uso Espacios Libres, artículos 5.93 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 112. Anexos.

**FICHA DEL SECTOR:**

ÁREA DE REPARTO ÚNICA

SECTOR DE SUELO:	ÚNICO
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION DETALLADA QUE PERMITE SU INMEDIATO DESARROLLO SIN PLAN PARCIAL
LOCALIZACIÓN:	PIR VILLAEMERITA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO:	VIVIENDA PROTEGIDA 200 VIVI. " PROGRAMA ESPECIAL "
	200 VIVI. " VIVIENDAS MEDIAS "
COEFICIENTES CORRECTORES U HOMOGENEIZABLES:	
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE:	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA:	1,20
CENTROS TERCARIOS:	1,10
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR:	
EDIFICABILIDAD MANZANA LIBRE:	20.000 M2
EDIFICABILIDAD UNIFAMILIAR EN HILERA:	28.000 M2
EDIFICABILIDAD CENTROS TERCARIOS:	8.660 M2
SUPERFICIE APROXIMADA DEL SECTOR:	77.789,85 M2
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	400
NÚMERO DE VIVIENDAS EN MANZANA LIBRE:	200
NÚMERO DE VIVIENDAS EN UNIFAMILIAR EN HILERA:	200
DOTACIONES PÚBLICAS:	
ESPACIOS LIBRES:	18.002,53 M2
OTRAS DOTACIONES:	2.086,00 M2
APARCAMIENTOS EN VIALES:	311 PLAZAS
METROS CUADRADOS CONST. USOS LUCRATIVOS:	56.660 M2
APROVE. LUCRATIVO PONDERADO U HOMOGE.:	63.126,00 UDS.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE:	56.813,40 UDS.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,8115
APROVECHAMIENTO MEDIO PATRIMONIALIZABLE:	0,7304 UDS.
NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA:	51,42 VIVI/Ha

**CUADRO DE ORDENACION:**

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	ALTURAS (N.PLANTAS)	VIVIENDAS (N.MAXIMO)	USOS	ORDENANZA
1	5.418,66	2.000,00	2	-	TERCIARIO	TR
2	16.361,95	-	-	-	ZONA VERDE	-
3	2.316,29	3.500,00	3	25	RESIDENCIAL	UH
4	4.525,14	6.860,00	3	49	RESIDENCIAL	UH
5	2.156,04	3.220,00	3	23	RESIDENCIAL	UH
6	2.014,53	3.080,00	3	22	RESIDENCIAL	UH
7	3.617,65	5.460,00	3	39	RESIDENCIAL	UH
8	2.932,90	4.200,00	3	30	RESIDENCIAL	UH
9	1.138,63	1.680,00	3	12	RESIDENCIAL	UH
10	2.086,00	LIBRE	3	-	DOTACIONAL	D
11	1.640,58	-	-	-	ZONA VERDE	-
12	1.722,07	6.660,00	4	-	TERCIARIO	TR
13	514,25	-	-	-	ZONA VERDE	-
14	2.002,00	3.200,00	4	32	RESIDENCIAL	ML
15	2.520,10	5.600,00	4	56	RESIDENCIAL	ML
16	2.210,07	5.600,00	4	56	RESIDENCIAL	ML
17	2.398,55	5.600,00	4	56	RESIDENCIAL	ML

*DECRETO 121/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por "GISVESA", que afecta a la delimitación y condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución n.º 11, denominada "Camino de las Huertas", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Plasencia.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la

conexión de aquéllos a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1 j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 3 de julio de 2006.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 11 de julio de 2006,