



**MÉRIDA**  
AYUNTAMIENTO

Urbanismo

## CEDULA URBANÍSTICA

### Expediente 3.048 CU 22

En contestación a la solicitud presentada por Doña Lorena I. Palma Rodríguez, en representación de GESTVICOLSULTING, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Callosa de Sarria Nº 24 de Alicante con CIF B-42632323, de Cédula Urbanística en varias parcelas de la UE-PA-01/154 "Polígono El Prado", según plano de situación anexo a la solicitud, con el fin de conocer las determinaciones fijadas para la misma, esta Delegación Municipal de Urbanismo da traslado al interesado de la siguiente información urbanística:

Las parcelas solicitadas son las siguientes:

- Manzana 3.1.- 6711810QD2161S0001BH: 21.049 M<sup>2</sup>
- Manzana 3.2.- 6711811QD2161S0001YH: 4.896 M<sup>2</sup>
- Manzana 4.- 6307101QD2160N0001AF: 16.783 M<sup>2</sup>
- Manzana 5.- 6307401QD2160N0001MF: 15.555 M<sup>2</sup>
- Manzana 6.- 6308901QD2160N0001WF: 15.561 M<sup>2</sup>
- Manzana 7.- 6309901QD2160N0001UF: 15.546 M<sup>2</sup>
- Manzana 8.A.- 6310801QD2161S0001HH: 14.400 M<sup>2</sup>
- Manzana 10-A.- 6711804QD2161S0001HH: 4.127 M<sup>2</sup>
- Manzana 10-C.- 6711806QD2161S0001AH: 3.429 M<sup>2</sup>
- Manzana 16.- 7014604QD2171S0001MB: 15.022 M<sup>2</sup>
- Manzana 20.- 6106201QD2160N0001EF: 4.102 M<sup>2</sup>

Las parcelas están afectadas por las determinaciones del PGOU de Mérida aprobado definitivamente el 19 de julio de 2000. Se sitúa en suelo clasificado como urbano no consolidado por la urbanización, estando incluido en la Unidad de Ejecución denominada POLÍGONO EL PRADO, con el código UE-PA 01/154.

En dicha Unidad de Ejecución se ha tramitado un Expediente de Redelimitación aprobado definitivamente con fecha 5 de febrero de 2004.

El Programa de ejecución está aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 10 de mayo de 2007.

El proyecto de Reparcelación está Aprobado Definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 18 de septiembre de 2009

Con fecha 29 de julio de 2010 se ha aprobado por Resolución de la Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura una Modificación Puntual al PGOU de Redelimitación de la UE-PA-01 "Polígono El Prado".

Dado que la Modificación Puntual de Redelimitación de la Unidad de Ejecución es posterior al documento del Programa de Ejecución y Proyecto de Reparcelación, deberán actualizarse estos documentos con carácter previo a cualquier actuación

**La urbanización no está iniciada, por lo que la parcela no tiene las condiciones de solar**

Cuando, por iniciativa del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución, se hayan completado los trámites a los que alude el párrafo anterior y la parcela haya





**MÉRIDA**  
AYUNTAMIENTO

Urbanismo

adquirido la condición de solar, la edificación estará a lo que se dispone en los Títulos Quinto y Sexto, relativos a las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación, y a las condiciones particulares de la **Zona de Edificación Industrial Tipo b**, que se transcriben a continuación:

**CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.**

**Artículo 11.192. 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 la letra I, que comprende a su vez las subzonas I.a e I.b.

**Artículo 11.193. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

A. Para la subzona I.a:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible doce (12) metros.

B. Para la subzona I.b:

- a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciséis (16) metros.

**Artículo 11.194. Posición de los Edificios.**

Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias siguientes:

a. En la subzona I.a: Las edificaciones se separarán del lindero frontal cinco (5) metros, pudiendo adosarse al resto de los linderos, excepto que las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran retranqueado del mismo o que así se prevea en una ordenación aprobada.

b. En la subzona I.b: Las edificaciones se separarán de todos los linderos, incluido el frontal, una distancia mínima de cinco (5) metros, excepto que las edificaciones colindantes estén adosadas a los linderos, o así se prevea en una ordenación aprobada.

**Artículo 11.195. Ocupación sobre Rasante.**

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

- a. Para la subzona I.a: el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela.
- b. Para la subzona I.b: el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

**Artículo 11.196. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

**Artículo 11.197. Edificabilidad neta.**

1. El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por los siguientes coeficientes de volumetría:

	Planta Baja	Planta Alta
Manzana 3.1.-	17.892,67	3.276,67
Manzana 3.2.-	4.161,99	762,18
Manzana 4.-	13.890,11	4.118,27
Manzana 5.-	13.028,91	3.862,94
Manzana 6.-	13.225,64	2.422,00
Manzana 7.-	13.213,90	2.419,85
Manzana 8.A.-	9.873,91	3.017,95
Manzana 10-A.-	3.507,77	642,38
Manzana 10-C.-	2.914,86	533,80
Manzana 16.-	12.769,54	4.428,24
Manzana 20.-	3.487,23	638,61

**Artículo 11.198. Altura de las edificaciones.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 6.36 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

2. La altura máxima permitida será de Planta Baja mas una (PB+1), con una altura métrica máxima de siete (7) metros y máxima hasta cumbrera de nueve (9) metros.

**Artículo 11.199. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.



**MÉRIDA**  
AYUNTAMIENTO

Urbanismo

**Artículo 11.200. Construcciones auxiliares.**

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

**Artículo 11.201. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado en todas las subzonas es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art. 5.19., Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

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

\* Espectáculos y Salas de Reunión.

\* Locales Comerciales.

\* Oficinas.

**Artículo 11.202. 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.

**La carga de urbanización de cada parcela en relación con el sector es del porcentaje siguiente, debiendo saber que al haberse modificado la redelimitación del sector deberán ajustarse a la nueva redelimitación:**

Manzana 3.1.-	12,59%
Manzana 3.2.-	2,93%
Manzana 4.-	10,71%
Manzana 5.-	10,04%
Manzana 6.-	9,30%
Manzana 7.-	9,29%
Manzana 8.A.-	7,66%
Manzana 10-A.-	2,47%
Manzana 10-C.-	2,05%
Manzana 16.-	10,22%
Manzana 20.-	2,45%

Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución no tiene aún la condición de solares, dado que en el día de la fecha no reúnen las condiciones que se regulan en los artículos 10.6 y 10.7:

**Artículo 10.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

**Artículo 10.7. Edificación Previa a la Condición de Solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

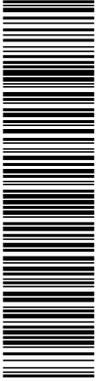
2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 565829 F74QX-N9Z7Z-2B9ZT B046B9F5701239D91C83D7AAE78F7C78BBD472AD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.merida.es>



**MÉRIDA**  
AYUNTAMIENTO

Urbanismo

adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de Pla fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

La alineación oficial viene indicada en el plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, que se adjunta, siendo una línea recta en continuación con la parcelas colindantes.

Como documento inseparable de esta cédula urbanística se adjunta plano de Régimen de suelo y Gestión donde se ha indicado la situación de los terrenos objeto de esta información urbanística sin que en ningún caso presuponga deslinde de las fincas.

Este documento se emite sin perjuicio de las adaptaciones de su contenido a las disposiciones de aplicación directa contenidas en la Ley de Ordenación Territorial, Urbanística y Sostenible de Extremadura ( Ley 11/2018 de 21 de Diciembre DOE 250/27.12.2018)

Lo que se informa a los efectos oportunos en Mérida a fecha de firma digital

El Director General de Urbanismo,

Fdo.: Ignacio Candela Maestú.

