CEDULA URBANÍSTICA

Expediente CU 21

En relación con el Concurso de Proyecto y obra que va a realizar el AYUNTAMIENTO, se realiza esta Cédula urbanística de la parcela sita en la C/ Félix Valverde Lillo esquina C/ San Francisco, según se indica en 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:

Según se desprende del plano de situación aportado con la solicitud, la parcela está afectada por las determinaciones del PGOU de Mérida, aprobado definitivamente el 19 de julio de 2000.

Para su edificación son de aplicación las condiciones particulares de la ordenanza DOTACIONES, con el uso pormenorizado de Sistemas de Interés Público y Social, con las siguientes condiciones:

CAPÍTULO VIGÉSIMOSEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES.

Artículo 11.242. 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 DO, estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados : D Deportivo, E Docente, S Servicios de Interés Público y Social.

Artículo 11.243. 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 presentes normas:

CAPÍTULO SEXTO: USO DOTACIONAL.

Artículo 5.81. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a´) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b´) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c´) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d´) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e´) Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f´) Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

Calle Concordia, 9 · 06800 · Mérida (Badajoz)
+34 924 38 01 00 · urbanismo@merida.es
www.merida.es

g´) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
h´) Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.

Artículo 5.85. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 5.86. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.
3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
5. En parcelas incluidas en el área central podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

Artículo 5.88. Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga.

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos usos pormenorizados.

Artículo 5.91. Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

La altura máxima permitida es de dos plantas (B+1) a la calle y tres plantas (B+2) en la zona posterior de la C/ San Francisco, midiéndose las alturas en función de lo dispuesto en el Art. 11.9.

Artículo 11.9. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes.
3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de mas de una (1) planta. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.
4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio.

En este caso, se permitirán áticos en planta tercera con una superficie máxima inferior al treinta (30%) por ciento de la ocupación autorizable en la parcela y un retranqueo desde la alineación exterior mayor que cinco (5) metros.

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

a. La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.
b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (400) centímetros.
c. Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.
6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.
7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras
vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.
8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Dentro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Arqueológico de Mérida, la parcela está incluida en la Zona de Protección Elevada Arqueológica Zona II, con las siguientes determinaciones:

Subsección Segunda: Zona de Actuación II. Protección Elevada.
Artículo 9.19. Definición y Ámbito de aplicación.
1. El nivel de Protección Normal es el asignado a las áreas urbanas con una elevada probabilidad de existencia de restos arqueológicos de valor cultural.
2. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas con las letras *II+ en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica, y corresponden con los límites del recinto amurallado romano.
Artículo 9.20. Condiciones Particulares de Protección.
Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece:
a. Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta en todos los casos.
a.1. Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará la totalidad de la superficie de actuación. La excavación se realizará sin sondeos previos con medios mecánicos
b. Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.
b.1. Sondeos previos y control arqueológico de los movimientos de tierra en caso de resultado negativo de éstos, o excavación arqueológica sistemática en las zonas donde los sondeos hayan resultado positivos.
Artículo 9.21. Prohibición de Sótanos.
1. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudieran existir se prohíbe la ejecución de plantas sótano en las parcelas incluidas en este nivel de protección, quedando las mismas exentas de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.
2. Excepcionalmente y cuando el informe resultante de la excavación arqueológica concluya sobre la no existencia de restos subyacentes o emergentes de valor, podrá autorizarse la ejecución de plantas sótano en las condiciones establecidas en las Normas Generales y las Ordenanzas de Zona.

En cuanto a la edificación existente, está catalogada en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico con el Nivel I, siendo de aplicación la ficha Nº 18 que está referida a esta edificación y la cual se adjunta:

Sección Cuarta: Nivel I, Protección Integral.
Artículo 9.51. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Mérida.
Algunos de ellos están declarados o incoados como BIC, proponiéndose en otros casos su declaración como tal y la propuesta de delimitación de su entorno.
2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados con el número 1 en el Plano de Catalogación y en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones existentes y las propuestas de BIC.
Artículo 9.52. Condiciones particulares de edificación.
1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

La alineación oficial viene indicada en el plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, según el plano que se adjunta.

Como documento inseparable de esta cédula urbanística se adjunta plano del Régimen del Suelo y Gestión y plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Alturas, donde se ha indicado la situación de la parcela, sin que suponga deslinde de la misma.

El valor acreditativo de la Cédula se entiende sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales que contuviese y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento (Art. 4.3, apartado 3 del P.G.O.U.) Este documento se emite sin perjuicio de las adaptaciones de su contenido a las disposiciones de aplicación directa contenidas en la Ley 11/2018 de 27 de Diciembre, de Ordenación Territorial Urbanística y Sostenible de Extremadura.

Mérida a fecha de firma digital

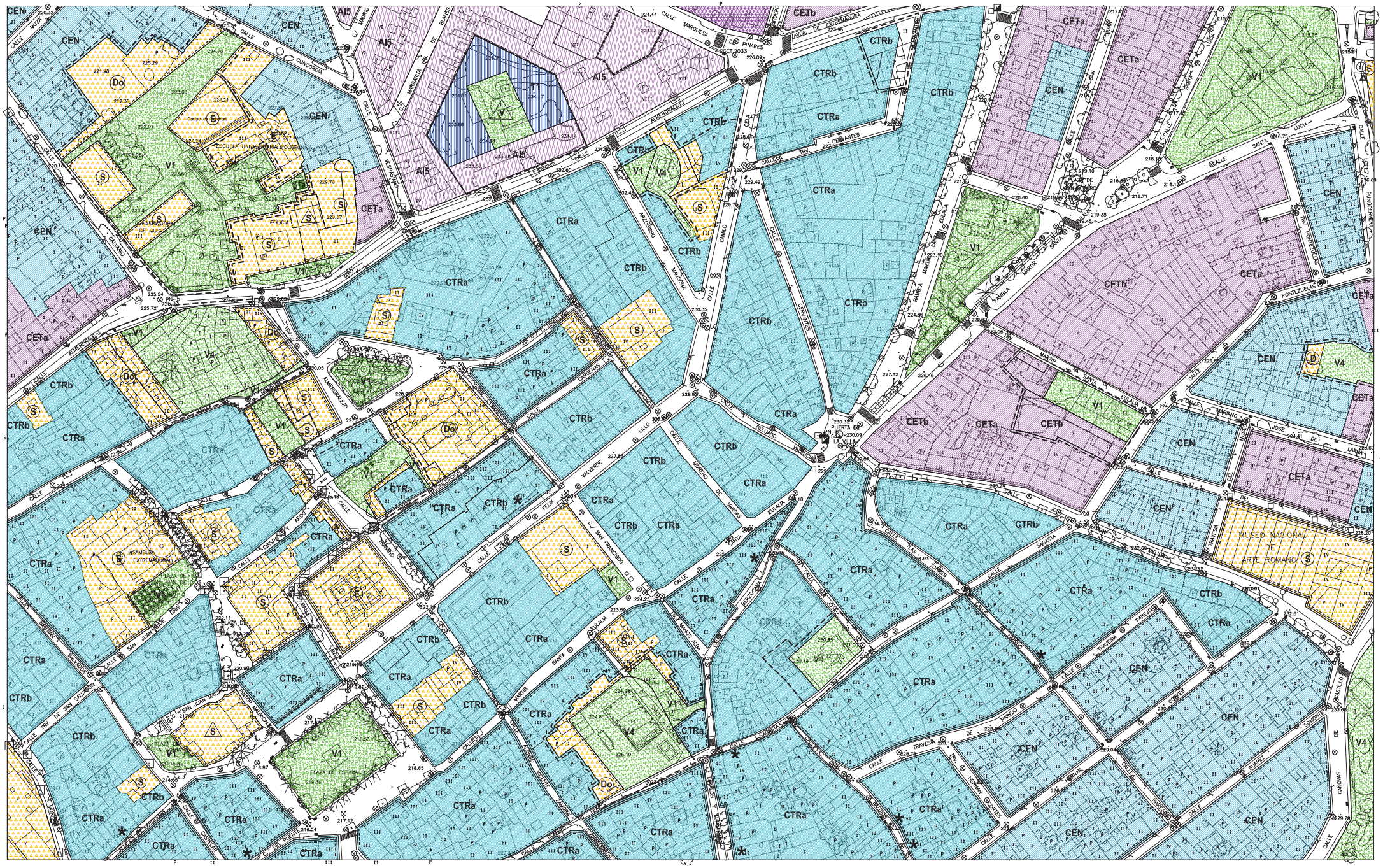
El Director General de Urbanismo

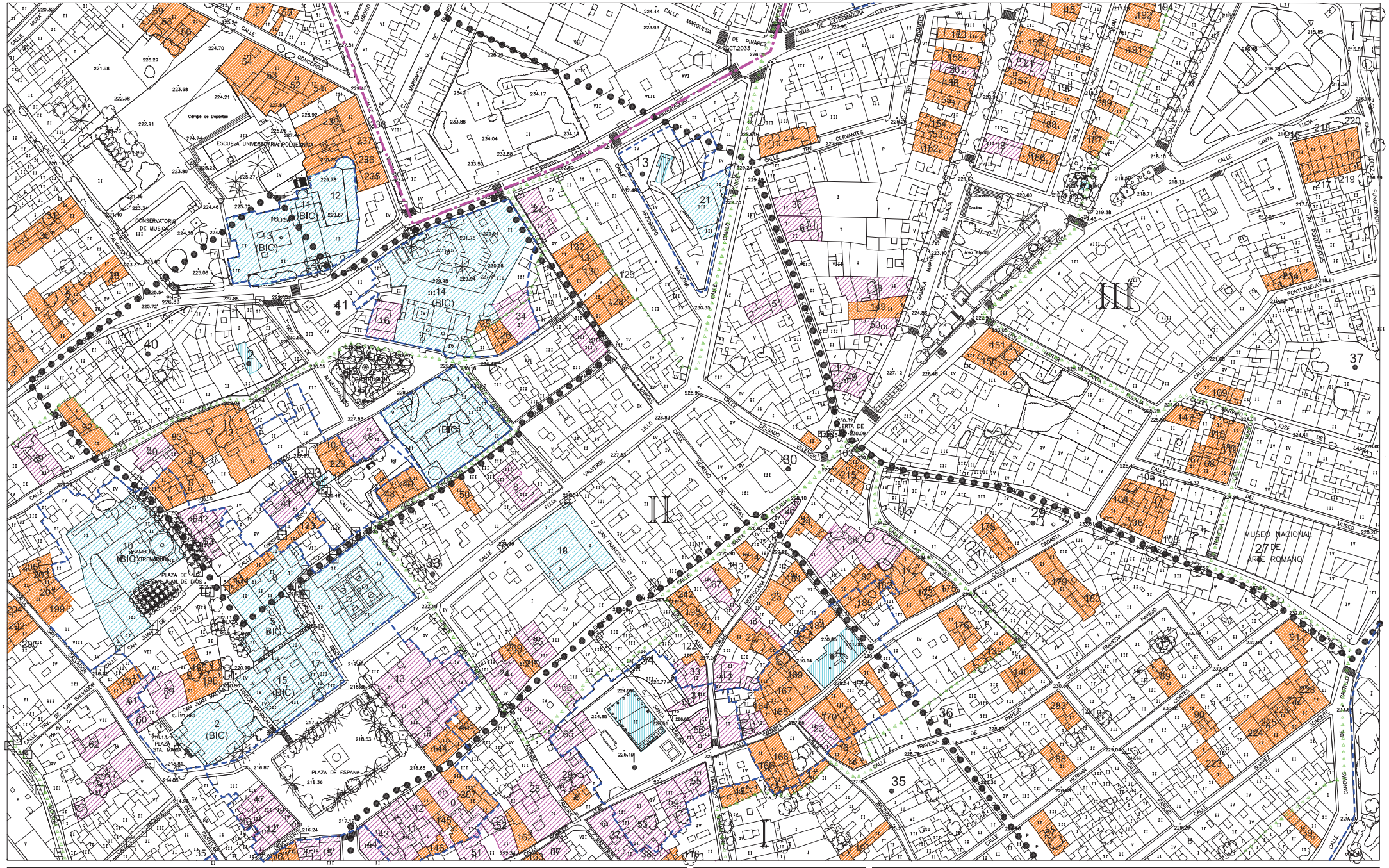
CANDELA MAESTU IGNACIO - DNI 06980784P

Fdo. Ignacio Candela Maestú

Firmado digitalmente por CANDELA MAESTU IGNACIO - DNI 06980784P
Fecha: 2022.11.15 17:32:48 +01'00'

Calle Concordia, 9 · 06800 · Mérida (Badajoz)
+34 924 38 01 00 · urbanismo@merida.es
www.merida.es

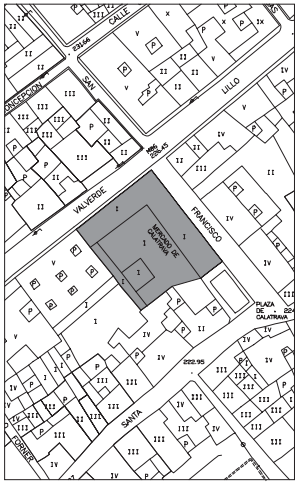

CALLE MUZA
CALLE CONCORDIA
CALLE MARQUESA DE PINARES
AVDA. DE EXTREMADURA
CALLE ALMENDRALEJO
CALLE CAMILO
CALLE CERVANTES
CALLE SANTA LUCIA
CALLE PONTEZUELAS
CALLE MARTIN SANTA EULALIA
CALLE VALVERDE
CALLE FELIX
CALLE SAN FRANCISCO
CALLE SAN JUAN BAUTISTA
CALLE SAN SALVADOR
CALLE MARIANO JOSE DE LARRA
CALLE SANTA JULIANA
CALLE SANTA CLARA
CALLE SANTA ANA
CALLE SANTA MARIA
CALLE SANTA CATALINA
CALLE SANTA BARBARA
CALLE SANTA ROSA
CALLE SANTA TERESA
CALLE SANTA CRISTINA
CALLE SANTA MARTA
CALLE SANTA ROSALIA
CALLE SANTA MARGARIT


CALLE MARQUESA DE PINARES
AVDA. DE EXTREMADURA
CALLE CONCORDIA
CALLE MIZA
CALLE MARGARITA G. DE PINARES
CALLE MAURIN
CALLE ARZOBISPO MAUSONA
CALLE CAMILO JOSE CELA
CALLE CERVANTES
CALLE SANTA LUCIA
CALLE PUNCEVERY
CALLE JOSE DE LARRAÑA
CALLE MARIANO JOSE DE LARRA
CALLE MUSEO
CALLE PONTEZUELAS
CALLE EULALIA
CALLE MARTIR SANTA EULALIA
RAMBLA MARTIR SANTA EULALIA
CALLE VALVERDE
CALLE LULIO
CALLE MORENO DE VARGAS
CALLE DELGADO VALHONDO
CALLE VALENCIA
CALLE ELIAS
CALLE SAN FRANCISCO
CALLE SANTA JULIANA
CALLE BERZOCANA
CALLE TORRES
CALLE SKASETA
CALLE TRAVESIA DE PARDO
CALLE CORTES
CALLE SOBRINO
CALLE SUAREZ
CALLE CASTILLO
CALLE CANOVAS
CALLE HERNAN CORTES
CALLE SAN JUAN DE DIOS
CALLE SAN SALVADOR
CALLE TRAV. DE SAN SALVADOR
CALLE SAN JUAN MACARENA
CALLE SANTO ANTONIO MARGARITA
CALLE ALMENDRO
CALLE ALMENDRONES
CALLE ARCO
CALLE ORGANO
CALLE MORERO
CALLE FELIX
CALLE ROMERO
CALLE CARRETERA
CALLE CAMINO
CALLE CAMINO DE LA ALCUBILLA
CALLE CAMINO DE LA ALCUBILLA
CALLE CAMINO DE LA ALCUBILLA

Identificación: Mercado de Calatrava. C/ San Francisco nº
Ref. catastral: 01/03125

Nivel I - 18

058



DESCRIPCIÓN:

Tipología:
Arquitectura civil. Mercado

Cronología:
Finales del Siglo XIX.

Usos actuales:
Mercado.

Estado de conservación:
Bueno.

Reseña Histórico-Arquitectónica:
Edificio construido en 1.887 sobre el antiguo solar que ocupara, desde que se levantó en 1.536 hasta la desamortización de los bienes del clero, el Convento de San Francisco. Es un edificio ecléctico inspirado en el arte mudéjar ya que tanto los materiales con que se realiza, su técnica y su decoración son los prototípicos de este estilo. La fachada es de ladrillo visto a partir de un zócalo de granito y se resuelve con una modulación de apilastrados que enmarcan series de arcos rebajados. Destaca la decoración de la cornisa con motivos de ménsulas escalonadas de ladrillo alternadas con azulejos y las tres portadas que dan acceso al interior, de mayor escala y rematadas en arcos de medio punto. El espacio interior se organiza con dos galerías paralelas a fachada con cubierta a dos aguas de estructura de madera revestida de teja. El espacio restante se resuelve a distintos niveles como un espacio único e iluminado cenitalmente.

Reformas importantes:
Reformado recientemente se conservan sólo las fachadas y las galerías paralelas a éstas.

Patologías significativas:
Iluminación escasa del espacio interior.

Contexto:
Situado en el Núcleo Histórico, cualifica el tramo de la calle San Francisco a la que se abre y que le sirve de plaza.

Observaciones:

VALORACIÓN:

Valoración general y aptitudes de uso:
Edificio de escala singular para la ciudad con valor histórico-arquitectónico.

Elementos de interés:
Escala, estilo y composición de la fachada. galerías interiores, cubierta de madera y pilares de hierro forjado.

Elementos discordantes:
Medianera de cinco plantas del edificio colindante. Percepción visual del exterior del lucernario.

Edificios o espacios sin valor:
Espacio interior de nueva planta.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Elementos a conservar:
Fachadas y galerías paralelas a ellas con todos sus elementos.

Obras recomendadas:
Se recomiendan obras de conservación y mantenimiento así como la mejora de las condiciones de iluminación y de acabados interiores.

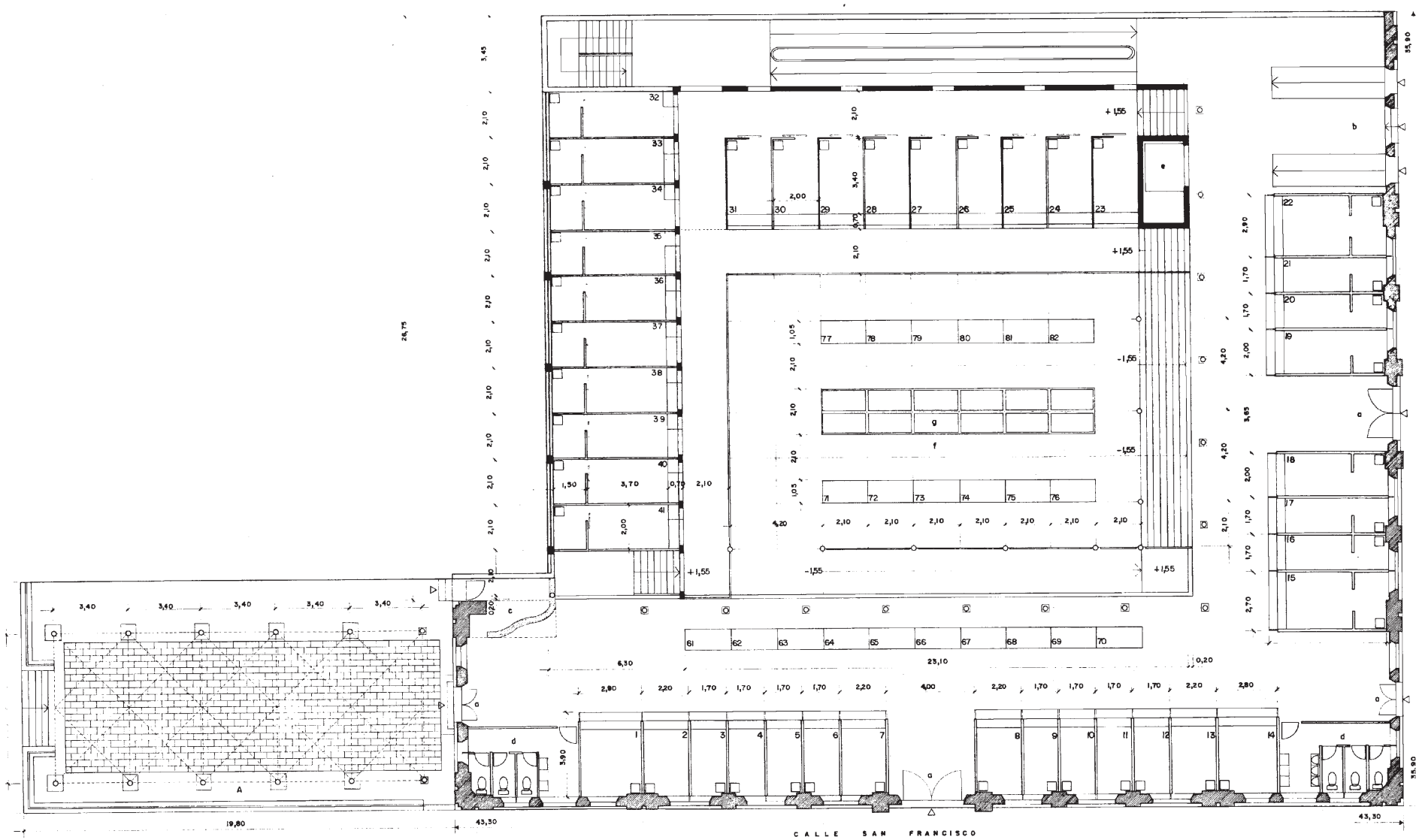
Intervenciones permitidas:
Se admiten reformas menores en la distribución interior que no supongan la ruptura del esquema tipológico, así como intervenciones en los acabados.

Edificios o espacios excluidos de la catalogación:
No se excluye ningún espacio ni elemento.

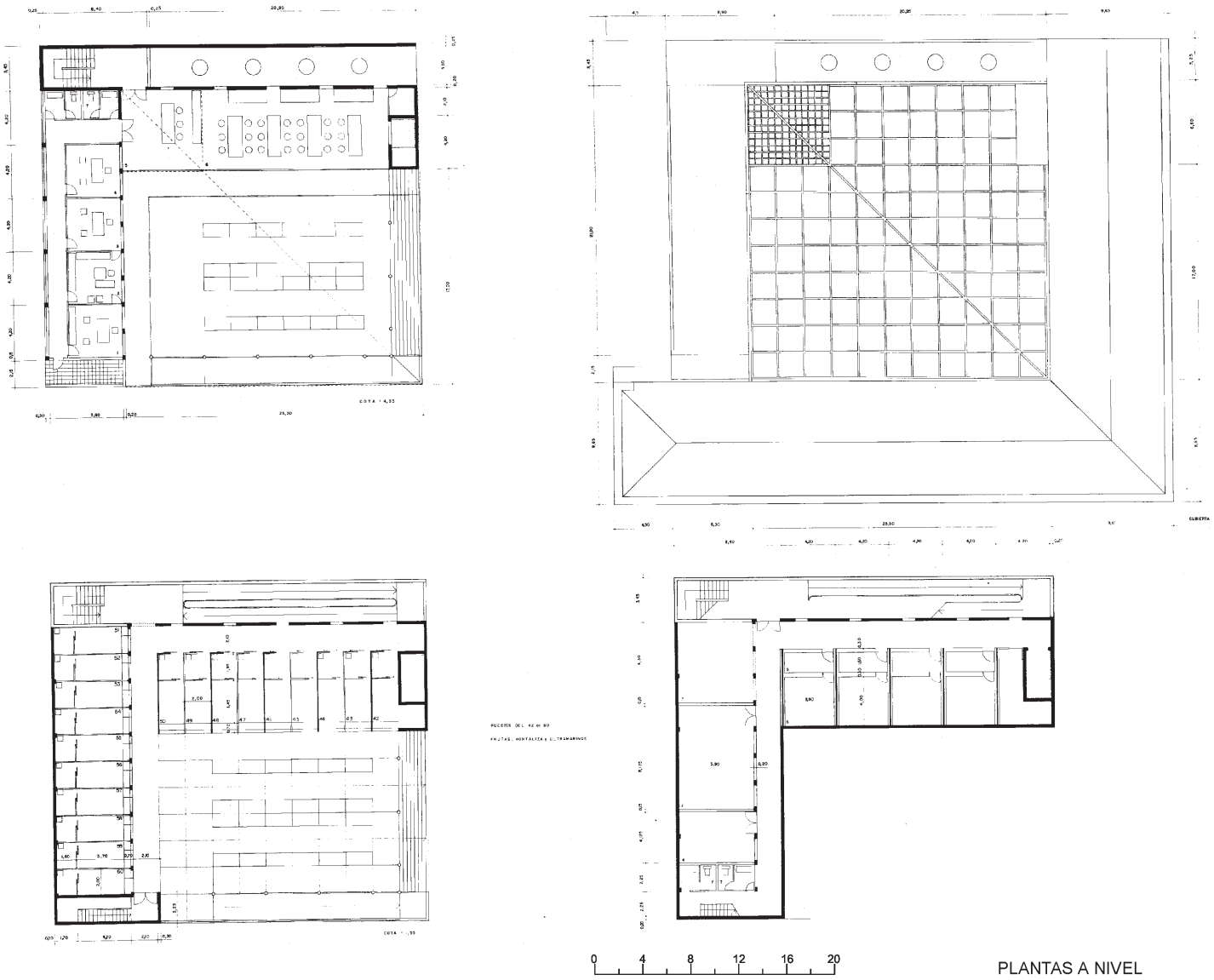
Usos recomendados:
El específico de mercado.

Ordenanza de aplicación:	*Ocupación permitida:*	*Altura máxima:*
La correspondiente al uso dotacional y SIPS público.	La existente.	La existente.

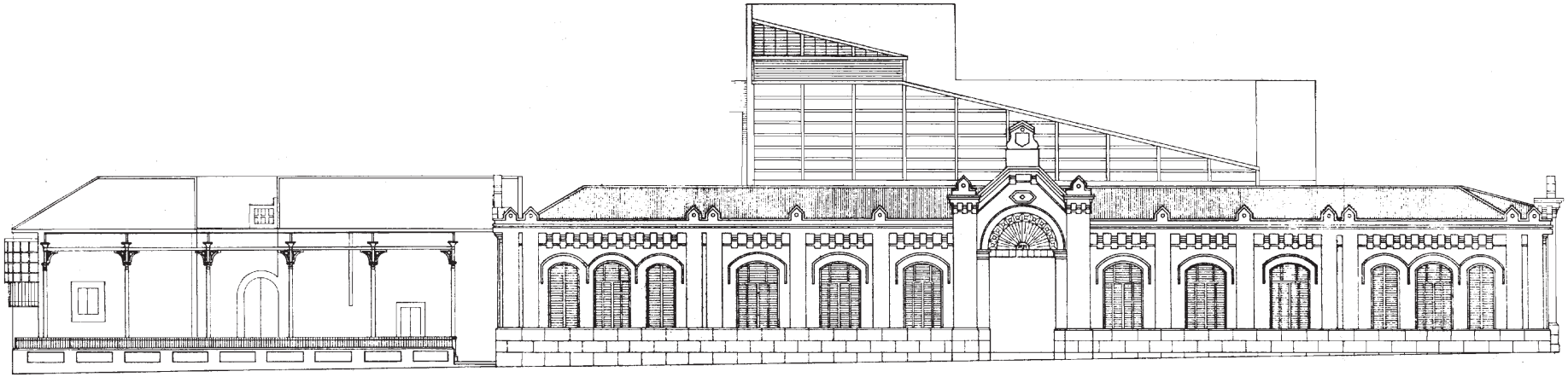
Afecciones singulares:
Ninguna.



PLANTA BAJA

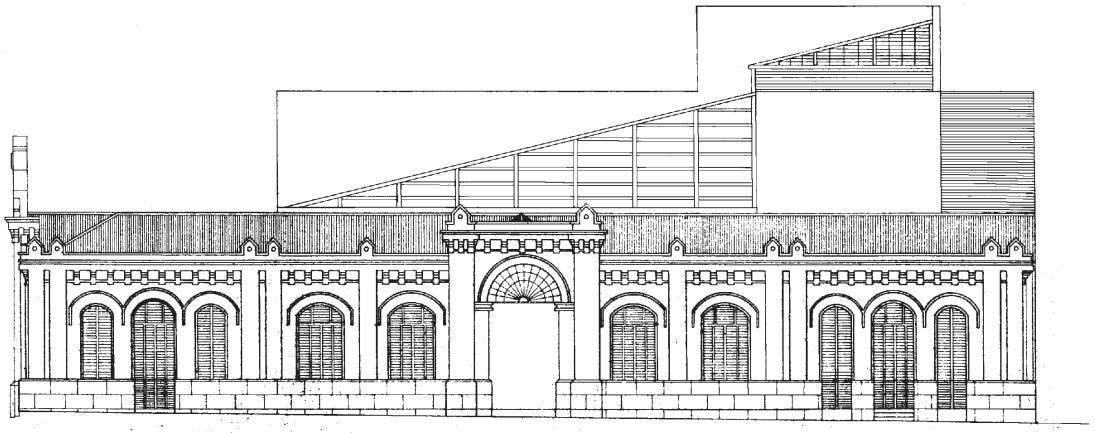


PLANTAS A NIVEL



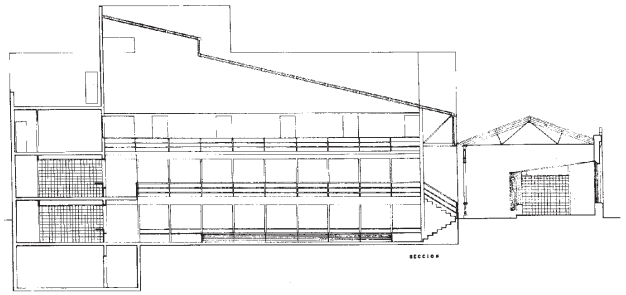
ALZADO C/ SAN FRANCISCO

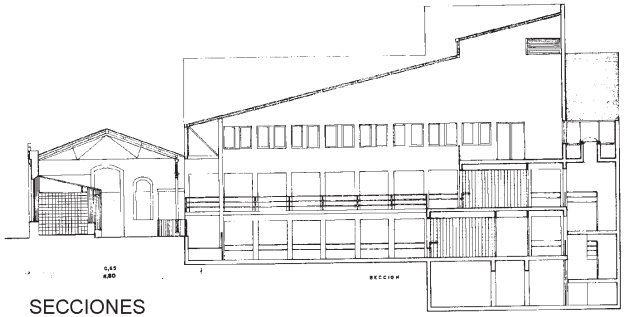
0 2 4 6 8 10



ALZADO C/ FELIX VALVERDE LILLO

0 2 4 6 8 10





SECCIONES