MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MÉRIDA PARA INCORPORAR A LA ORDENANZA CENTRO ENSANCHE "CEN" EL USO HOSPEDAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO

MÉRIDA

06800, BADAJOZ

propiedad o solicitante:

VARIOS PROPIETARIOS A INICIATIVA PRIVADA

u026

modificación puntual de planeamiento, MPP

Rubén Cabecera Soriano, Arquitecto, COLEGIADO 401277

Mérida, septiembre de 2017

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
calle severo ochoa, 16, 1º c, 06800 mérida. tlf: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf: +34.924.50.00.54

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 1 MARZO 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO Secretaría General MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUNIO 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO Secretaría General MÉRIDA

CONSEJERÍA DE ... Y TERRITORIO
La Comisión ... Extremadura
acordó aprobar ... sesión de
Mérida 27 ... 2018
La Directora General de Urb... y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Fl...

Mérida 27 ... 2018
La Directora ... Ordenación del Territorio
...edo Vanda

20 JUL 2018

ÍNDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO - MÉRIDA - SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el ...ente documento y/o plano, ha sido ...bado provisionalmente en sesión ...ia ... de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO - MÉRIDA - SECRETARÍA

...RETARIA ...ADURA

...ral Técnico de Extremadura ...acordado en la sesión de

...Mérida 2 ? ... 2018

...y Ordenación del Territorio

...Acevedo Yanüe

20 JUL 2018

1 Datos generales y antecedentes 8
1.1 Solicitante 8
1.2 Encargo 8
1.3 Antecedentes urbanísticos 8
2 Memoria Informativa 10
2.1 Objeto de la Modificación 10
2.2 Ubicación de la Modificación 10
2.3 Necesidad de la Modificación 13
2.3.1 Urbanismo y morfología urbana 13
2.3.2 Turismo 14
2.3.3 Regeneración del Centro Histórico 17
2.3.4 Empleo 18
3 Memoria justificativa 20
3.1 Situación del planeamiento actual 20
3.2 Ordenanzas afectadas 21
3.2.1 Definiciones 21
3.2.2 Implantación en el tejido urbano 23
3.2.3 Tipologías en manzanas urbanas 23
3.2.4 Incompatibilidades de transformación e implantación edificatoria 24
3.3 Descripción de la solución adoptada 24
3.4 Planeamiento propuesto 25
3.5 Fundamentación 25
3.5.1 Comparativo entre estado actual y estado modificado 26
3.6 Aparcamiento y tráfico 26
3.7 Ordenanza Fiscal Reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles y valor catastral. 27
3.8 Coeficientes de uso y tipología 30
3.9 Plusvalías 38
3.10 Caso práctico 38
4 Documentos afectados por la modificación. 39
5 Anexos 40
5.1 Planeamiento vigente 40
5.2 MPP de cambio de las condiciones particulares de uso de la zona Centro Ensanche (CEN), estableciendo como uso determinado el residencial genérico 41
5.3 Ponencia de valores de Mérida (2015) 42
6 Tramitación y conclusión. 44

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Mérida 27 SET 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

7 PLANOS DE INFORMACIÓN. 46
7.1 Ficha original de planeamiento de la zona Centro Ensanche (CEN) 46
7.2 Fichas afectadas por la MPP (35-57, 35-58, 36-57, 36-58, 36-59, 36-60, 37-58) con zona Centro Ensanche (CEN) 48
7.3 Plano de delimitación (calificación) de la zona Centro Ensanche (CEN) 56
7.4 Plano de consolidación de la zona Centro Ensanche (CEN) 58
7.5 Plano de alturas de la zona Centro Ensanche (CEN) 60
8 Normas urbanísticas y fichas de planeamiento 64
8.1 Ficha modificada de planeamiento de la zona Centro Ensanche (CEN) 64
9 Catálogo de bienes protegidos 68
9.1 Plano del catálogo de bienes protegidos 68
10 Planos de ordenación 72

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

Mérida 27 SET 2018

20 JUL 2018

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

BLOQUE I

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MÉRIDA PARA INCORPORAR A LA ORDENANZA CENTRO ENSANCHE "CEN" EL USO HOSPEDAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO

MÉRIDA
06800, BADAJOZ
propiedad o solicitante:
VARIOS PROPIETARIOS A INICIATIVA PRIVADA
u026

---

modificación puntual de planeamiento, MPP
Rubén Cabecera Soriano, Arquitecto, COLEGIADO 401277
Mérida, septiembre de 2017

---

aluEstudio, www.aluEstudio.com
calle severo ochoa, 16, 1º c, 06800 mérida, tlf: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf: +34.924.50.00.54

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria
de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria
de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Urbanismo y Ordenación del Territorio

20 JUL 2018

1 Datos generales y antecedentes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

1.1 Solicitante

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación Puntual de Planeamiento (en adelante MPR) del PGOU de MÉRIDA a petición de varios solicitantes con iniciativa privada:

· José Luis Vázquez Barroso, mayor de edad, con DNI 09183835G, vecino de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Calle Avalos, 7.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

· Juan Ramón Castro Mateos, mayor de edad, con DNI 0919779J, vecino de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Calle Avalos, 7.

· Manuel Masegosa Jiménez, mayor de edad, con DNI 09176126T, vecino de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Calle Parejos, 17-A.

· Manuela Pacheco González, mayor de edad DNI 09161514Q, vecina de Mérida y vecina de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Calle Travesía Parejos, 24 y calle Parejos, 17.

· Luis Cubo Delgado, mayor de edad, con DNI 08685310G, vecino de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Avda. Juan Pablo II, 41.

· Fernando Durán Menacho, mayor de edad, con DNI 09194360H, vecino de Mérida y domicilio a los efectos de notificación en Severo Ochoa, 7.

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.2 Encargo

El encargo se realiza a Rubén Cabecera Soriano, arquitecto colegiado en el COADE con número 401277 y domicilio en Severo Ochoa, 16, 1C, 06800 de Mérida.

1.3 Antecedentes urbanísticos

El planeamiento vigente en Mérida según obra en los datos de la Consejería de Fomento es una revisión del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva el 19 de julio de 2000 y publicado en el DOE con fecha 12 de septiembre de 2000 (Apartado 5), con lo que resulta

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

anterior a la aprobación de la LSOTEX, no encontrándose homologado dicho planeamiento con la citada ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

Mérida

20 JUL 2018

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

2 Memoria Informativa

2.1 Objeto de la Modificación

La presente MPP es una innovación de la ordenación urbanística según lo establecido en el art. 80 de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y el art. 104 y ss. del *Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura*, y pretende **modificar la Ordenanza correspondiente al Suelo Urbano del municipio CENTRO ENSANCHE (CEN)** incorporando a la misma la **compatibilidad de uso Hospedaje en edificio de uso exclusivo**. De este modo, se modificaría, dentro del TÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO, CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE, el Artículo 11.44 del PGOU en el que se hace referencia las Condiciones Particulares de Uso correspondientes a dicha ordenanza de edificación.

Esta innovación contiene la documentación establecida en el Art. 106 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el Art. 42 del mismo Reglamento, así como el Art. 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en aquellos apartados de aplicación para el alcance de la presente innovación.

2.2 Ubicación de la Modificación

Los terrenos objeto de la presente MPP se ubican en el suelo urbano consolidado del municipio, dentro de su Área Central y concretamente en el ámbito correspondiente a la ordenanza **ZONA CENTRO ENSANCHE (CEN),** quedando afectado por la misma la totalidad del casco urbano.



aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

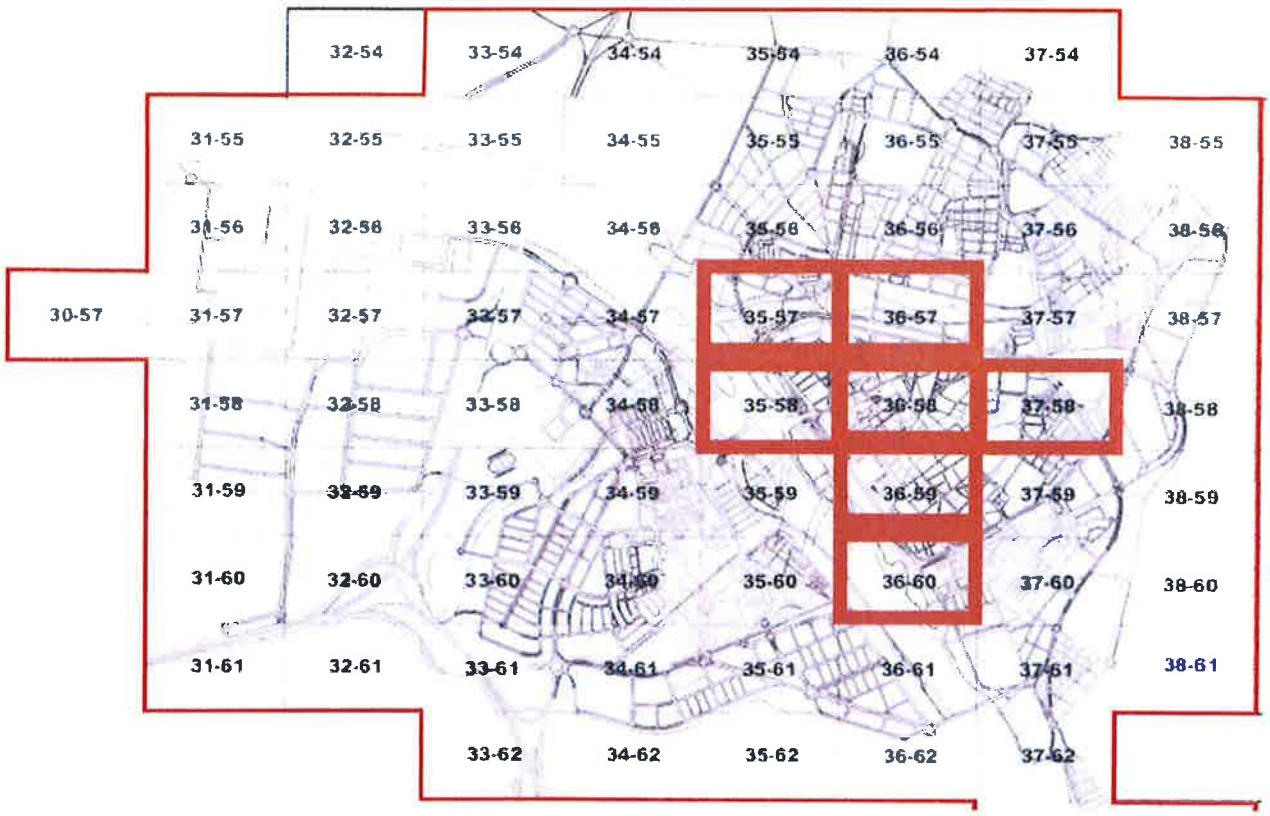


Fig. 1. Núcleo urbano de MÉRIDA con la zona afectada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 27 SEP 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del

Fdo. Estella Blanco Martínez de Azcoitia

20 JUL 2018

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54



Fig. 2. Ámbito de la MPP en Ortofoto de Mérida.

Las fichas del PGOU afectadas por la MPP son 35-57, 35-58, 36-57, 36-58, 36-59, 36-60, 37-58 (Apartado 7.2)

Listado de hojas del PGOU con zona CEN:

35-57	36-59
35-58	36-60
36-57	37-58
36-58	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA



Fig. 3. Delimitación sobre planeamiento vigente zonas con ordenanza CEN.



Fig. 4. Leyenda de planeamiento vigente.

2.3 Necesidad de la Modificación

Esta MPP plantea la incorporación del Hospedaje como uso terciario pormenorizado en edificio de uso exclusivo como consecuencia de varios motivos que se desglosan a continuación.

Se reflejan aquellas incidencias en este aparatado informativo detectadas en los términos fijados por el Art. 43.1 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.



2.3.1 Urbanismo y morfología urbana

La trama urbana del Área Central de Mérida en la que se ven involucradas tres ordenanzas de edificación **ZONA CENTRO TRADICIONAL (CTR), ZONA CENTRO ENSANCHE (CEN) y ZONA CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACIÓN (CET)** (no se considera por resultar casi inexistente como se

20 JUL 2018

indicará más adelante la ZONA CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS (CIU)), posee un parcelario muy similar con alturas de edificación semejantes y edificabilidades parecidas que responden a tipologías edificatorias constantes diferenciadas casi en exclusividad por el periodo histórico en que se conformaron que da como resultado condiciones estéticas y constructivas variadas, pero no así características de las parcelas.

Por tanto, la morfología urbana que encontramos en las tres ordenanzas de aplicación referidas son semejantes entre sí, sin embargo, la edificabilidad permitida por el PGOU la zona CEN tiene mayores dificultades desarrollarse por cuanto que la ausencia de compatibilidad con el uso HOSPEDAJE limita sus opciones tal y como se comprobará en el apartado 2.3.3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

2.3.2 Turismo

Existe una tendencia al alza en la demanda de plazas de habitaciones en el sector turístico en la localidad que no pueden cubrirse con las plazas hoteleras existentes en la actualidad lo que provoca la proliferación de una oferta inapropiada e incapaz de dar el servicio apropiado de forma legal a los visitantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

Puede observarse en los gráficos siguientes como el número de plazas hoteleras se ha estancado desde 2016, mientas que la ocupación de dichas plazas se ha ido incrementando, especialmente en época estival en los últimos años.

De otra parte, la estancia media de los viajeros ha sido muy reducida (1,5 días), pues la oferta turística emeritense, en la actualidad, no atrae a los visitantes más de una noche. En este sentido, el perfil de establecimiento de hospedaje que encaja en dicha demanda turística debería estar orientado más bien a establecimientos de pequeñas dimensiones que puedan cubrirse con poco personal y preparados para ofrecer el servicio de pernoctaciones demandado. Sin embargo, como puede comprobarse, el número de pernoctaciones ha aumentado sin que se haya visto incrementado sustancialmente el número de viajeros (aunque esta tendencia está modificándose al alza en el 2017), es decir que se ha incrementado la demanda de habitaciones, motivo por el cual esta MPP ofrece la posibilidad de resolver esta situación homogeneizando la posible oferta que puede darse en el Área Central de Mérida que, de otra parte, a la vista del perfil del turista es la que realmente ofrece al visitante la posibilidad de desarrollar su visita con comodidad pues se encuentra cerca de los monumentos y de la oferta turística más visitada de la ciudad.

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Constituye, por tanto, esta MPP una oportunidad conveniente para incorporar el uso exclusivo hospedaje en la zona de ordenación CEN.



Fig. 5. Oferta del número de habitaciones en Mérida. 2011-2017. Fuente: INE.



Fig. 6 Ocupación de habitaciones en Mérida. 2011-2017. Fuente: INE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 26 JUN 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

20 JUL 2018



Fig. 7. Estancia media en Mérida. Fuente: INE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018



Fig. 8. Pernoctaciones en Mérida. 2012-2017. Fuente: INE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018



Fig. 9. Viajeros en Mérida. 2012-2017. Fuente: INE.

Mérida 27 SEP 2018

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54

2.3.3 Regeneración del Centro Histórico

El centro de la ciudad de Mérida está sufriendo un paulatino proceso de abandono como consecuencia de las dificultades evidentes que un centro histórico como este provoca en residentes permanentes. En este caso, las dificultades producidas a la hora de renovar el parque inmobiliario más antiguo del Área Central de Mérida conlleva un paulatino proceso de abandono para el residente habitual y, consecuente, dejadez de la obligación de conservación que la incorporación del uso exclusivo HOSPEDAJE en la zona de ordenación CEN paliaría parcialmente, puesto que ofrecería una alternativa más a los propietarios actuales de los solares existentes pertenecientes a la zona CEN (en número escaso).

De otra parte, el nivel de consolidación del Área Central en Mérida es la zona CEN es tal que difícilmente puede producirse un proceso de masificación del uso pormenorizado que se pretende incorporar, esto es, HOSPEDAJE, como demuestra el estado de consolidación de la trama urbana para dicha zona CEN. Se han revisado las parcelas de la zona CEN indicándose aquellas que tienen el nivel de consolidación más bajo, esto es, 0 plantas edificadas (solar) o una planta. Se puede comprobar que el número de las mismas, especialmente las primeras que serían las más susceptibles de ser incorporadas al uso HOSPEDAJE suponen un número muy bajo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

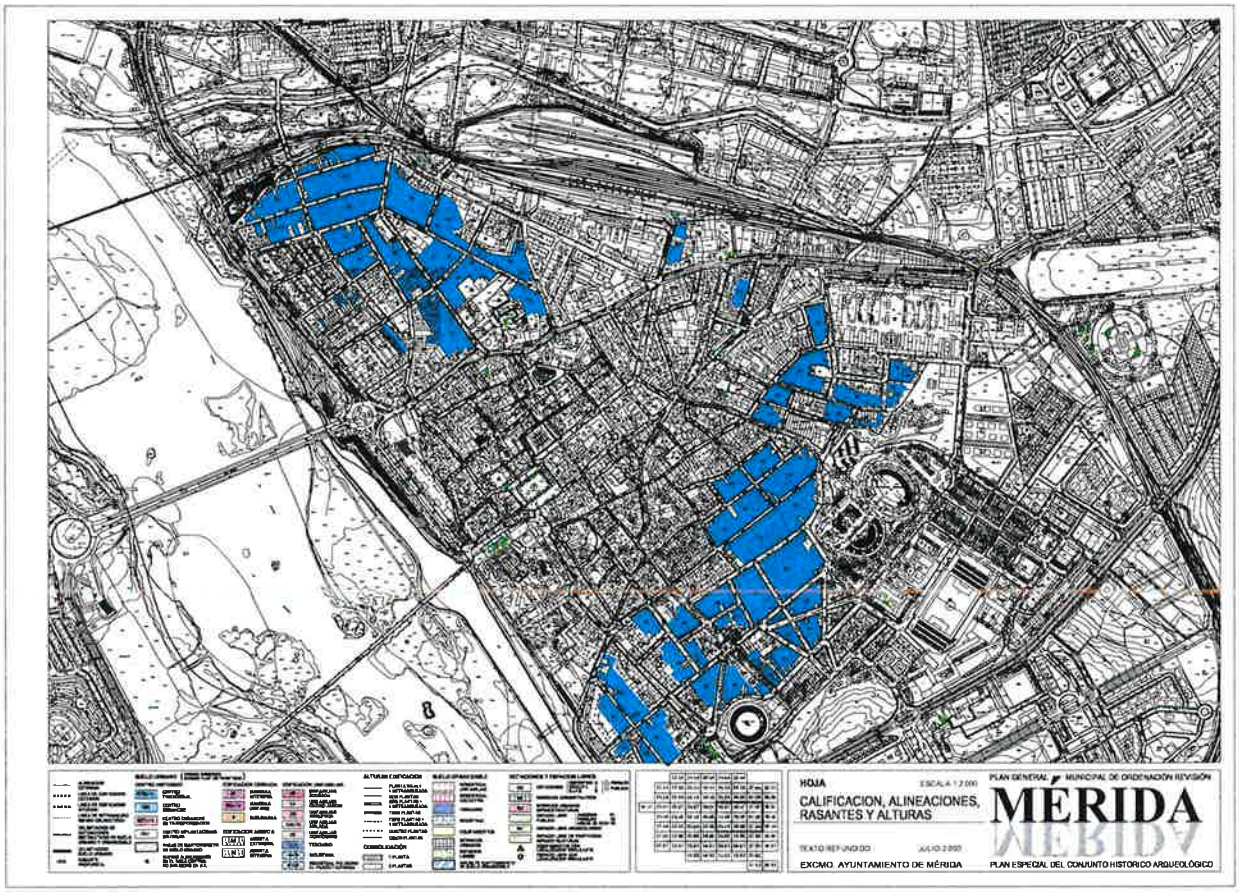
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia G...

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

20 JUL 2018



2.3.4 Empleo

El sector turístico en Mérida genera una importante actividad económica. Como quiera que se ha demostrado la necesidad y oportunidad de incorporar la posibilidad del HOSPEDAJE en edificio exclusivo para la zona de ordenación CEN en Mérida, este hecho podría suponer la generación de un empleo adicional vinculado al sector turístico. Por tanto, esta incorporación del uso exclusivo HOSPEDAJE en la zona de ordenación CEN provocaría la creación de nuevos empleos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

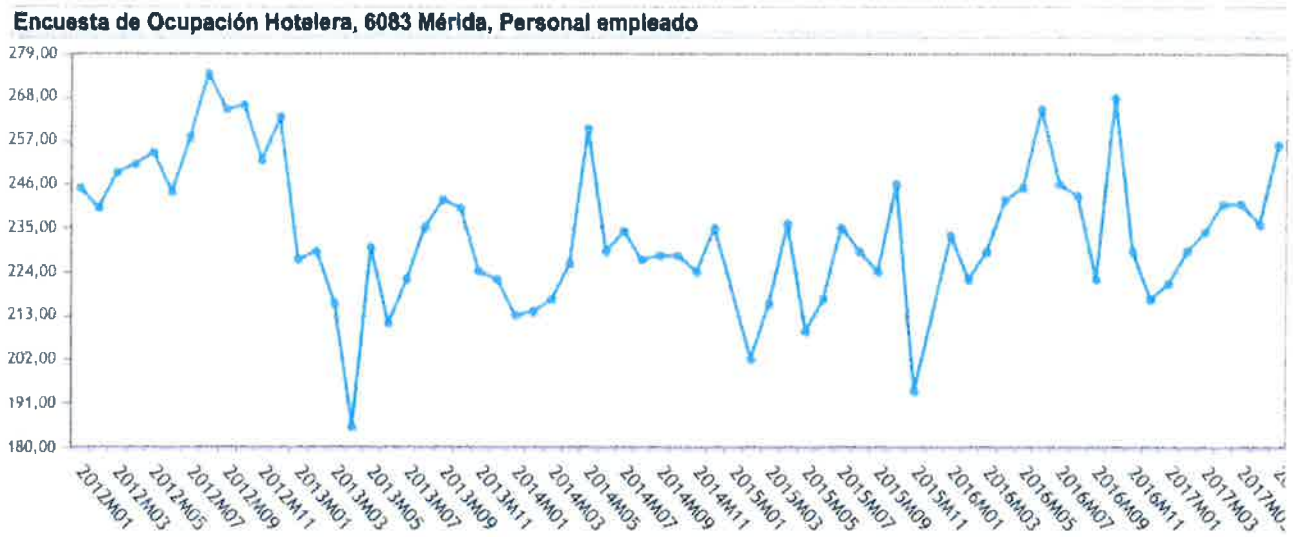


Fig. 10. Personal empleado en el sector turístico en Mérida. 2012-2017. Fuente: INE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA MÉRIDA

Mérida 27 SEP 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

20 JUL 2018

3 Memoria justificativa

3.1 Situación del planeamiento actual

El PGOU de Mérida dispone en su Área Central (Art. 11.4.a) de varias ordenanzas de edificación en las que el uso predominante es el residencial, es decir que el residencial aparece como autorización genérica (Art. 11.2.7), —se aclara que con independencia de dicho uso se permite la incorporación de usos dotacionales públicos o privados, infraestructuras urbanas básicas de carácter local y despachos profesionales (Art. 11.2.5)—, que son:

· **ZONA CENTRO TRADICIONAL (CTR)** con las subzonas CTR.a y CTR.b (CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO TRADICIONAL).

En esta ordenanza las condiciones particulares de uso (Art. 11.32) son:

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

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

a. En las plantas bajas:

* Terciario.

* Talleres artesanales.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA MÉRIDA

· **ZONA CENTRO ENSANCHE (CEN)** (CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE).

En esta ordenanza las condiciones particulares de uso (Art. 11.44) son:

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.*

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

*La MPP de cambio de las condiciones particulares de uso de la zona Centro Ensanche (CEN), estableciendo como uso determinado el residencial genérico, aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2014 (Apartado 5.2) establece el apartado 1 del Art. 11.32 como: *"El uso determinado es el residencial"*.

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA MÉRIDA

Mérida 27 OCT 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

· **ZONA CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACIÓN (CET)**, con las subzonas CET.a y CET.b (CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACIÓN)

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54

En esta ordenanza las condiciones particulares de uso (Art. 11.56) son:

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

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

a. En las plantas bajas:

* Terciario.

* Talleres artesanales.

* Garaje.

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

Es decir, en el Área Central del PGOU de Mérida, la zonificación responde básicamente a tres zonas de ordenación (la cuarta, ZONA CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS (CIU), es prácticamente simbólica en el planeamiento y responde a una tipología edificatoria muy específica encuadrada en las manzanas ubicadas entre Calle Augusto, calle Capitán Fco. Almaraz, Calle Forner y Segarra, y calle Ramón y Cajal).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 26 JUN 2018 LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

3.2 Ordenanzas afectadas

3.2.1 Definiciones

El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida distingue en las zonas del ensanche ya consolidado del centro urbano las Ordenanzas de CENTRO ENSANCHE (CEN) que junto a las otras referidas anteriormente determinan su Área Central.

Estas se definen en las Normas Urbanísticas como a continuación se expone:

* ZONA CENTRO ENSANCHE:

"Comprende esta zona la parte no transformada de las áreas urbanas construidas entre la mitad del pasado siglo y el primer tercio de este. La morfología de las manzanas es básicamente rectangular (trazado a cordel) procedente de procesos de ordenación y loteo. La dimensión de las parcelas es reducida en su frente y muy variable en su profundidad. Los procesos de transformación han sido escasos y en todo caso de unifamiliar a bifamiliar"*.

20 JUL 2018

*Como se ha indicado anteriormente, se tramitó una MPP de cambio de las condiciones particulares de uso de la zona Centro Ensanche (CEN), estableciendo como uso determinado el residencial genérico, aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2014 (Apartado 5.2) establece el apartado 1 del Art. 11.32 como: *"El uso determinado es el residencial"*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

Condiciones particulares de uso en zona Centro Ensanche:

El uso determinado es el residencial en su categoría de Residencial.

La MPP que se plantea aquí para la normativa del Plan General Actual establece que se permite el Uso HOSPEDAJE en planta baja o en edificio exclusivo.

Con esta MPP no cambiamos la morfología de la ciudad actual ya que por lo que podemos ver en el plano de Consolidación (7.4) la práctica totalidad del casco está consolidado al 100%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

Además, en las tres zonas de ordenación referidas en el apartado 3.1, las tipologías edificatorias responden a parámetros idénticos en la práctica como demuestra el hecho de que las condiciones de posición, retranqueo, ocupación sobre rasante y ocupación bajo rasante coinciden; realizando el planeamiento matizaciones que tienen que ver fundamentalmente con la longitud de la parcela. Se infiere, por tanto, que la tipología urbana (salvando las condiciones estéticas descritas en las citadas ordenanzas que hacen referencia a distintos periodos históricos) que encontramos en esas zonas de ordenación generan una trama casi idéntica respondiendo a parcelas y tipologías similares en características formales, edificatorias y constructivas. Además, en las citadas ordenanzas de edificación se establece en todas ellas como criterio para el establecimiento de la **edificabilidad** neta que "La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan", hecho que demuestra nuevamente la similitud entre dichas ordenanzas de aplicación.

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo.: Estrella Elena Trinidad de Acevedo Yanito

En este sentido, tras demostrar dichas semejanzas y señalar las diferencias establecidas por el PGOU en criterios estéticos que responden a distintos periodos históricos, se infiere la consecuente homogeneización en los usos aplicables a dichas ordenanzas, de forma que la correspondiente a la zona **CENTRO ENSANCHE (CEN) pueda incorporar,** al igual que las otras dos, además del uso determinado (global según el Art. 5.2) residencial, los mismos usos pormenorizados indicados en las ordenanzas correspondientes a la ZONA CENTRO ENSANCHE EN

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54

TRANSFORMACIÓN (CET) y la ZONA CENTRO TRADICIONAL (CTR), esto es terciario, que en esta MPP se concreta exclusivamente en el uso pormenorizado terciario denominado **HOSPEDAJE** (según los Art.5.5, 5.30.A, 5.32, 5.33, 5.34 y 5.35) que se define, al igual que ocurre en las otras dos ordenanzas, para la planta baja y en las otras plantas solo cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 26 JUN 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

En la ordenanza de edificación CEN la **edificabilidad** se establece atendiendo a los parámetros de ocupación que figuran en la correspondiente ficha.

Ocupación de parcela:

Parcelas <100m2 – 100%

Parcelas >100m2 – 100% de los 12 primeros metros + 40% del resto

Alturas:

Las alturas son variables en función de la manzana o semimanzana

Dos, tres y cuatro alturas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA

3.2.2 Implantación en el tejido urbano

La implantación de la ordenanza sobre la malla urbana permite observar la sintonía y permeabilidad entre las tipologías edificatorias (unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar) y no solo dentro de la ordenanza CEN, sino también en las ordenanzas del Área Central CTR y CET, pues se encuentran localizadas sobre los mismos ámbitos de la ciudad. Se utiliza una tipología u otra en función normalmente de las alturas sobre las que se asienten o una zona concreta del centro, justificando en este documento (planos 7.4 y 7.5), la consolidación de ambas. Así se puede observar en el Plano de Información de Calificación (plano 7.4), que se adjunta a esta propuesta.

Mérida 27 SEP 2018 Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

3.2.3 Tipologías en manzanas urbanas

En un análisis más específico de cada ámbito vemos como estas tipologías se encuentran muy entrelazadas, dentro incluso de las mismas manzanas y cuesta distinguir claramente las zonas de aplicabilidad de cada una de ellas, también motivado por la concepción para la que se han creado dichas tipologías edificatorias dentro del propio PGOU, ya que van al mismo tejido histórico y únicamente las diferencia el que se hayan producido o no ciertas transformaciones, desde el punto de vista temporal, del tejido urbano.

20 JUL 2018

Por tanto, no podemos decir que exista una diferenciación clara desde el punto de vista tipológico en la zona CEN como tampoco existe en las otras dos zonas determinantes del Área Central

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

3.2.4 Incompatibilidades de transformación e implantación edificatoria

Se han detectado diversas áreas urbanas que, habiendo sufrido transformaciones de tipologías y alturas en gran parte de su ámbito, sin embargo, aparecen en el PGOU de Mérida con Ordenanza de aplicación CEN, Centro Ensanche, al igual que ocurre en el resto de zonas del Área Central.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 SECRETARIA

Estas zonas han sufrido transformaciones de tipologías e incrementos de alturas en gran parte de su ámbito a lo largo de la historia de la ciudad, presentando la edificación existente una estructura jurídico-morfológica de residencial colectiva en numerosas partes que son las áreas en las existen tipologías de uso Residencial Plurifamiliar, es decir, distintas viviendas sobre una misma parcela, o también llamado vivienda colectiva. Sin embargo, esta ordenanza CEN únicamente permite, como compatible con ese uso, los locales comerciales y talleres artesanales en planta baja, en este caso a diferencia de las ordenanzas CET y CTR, en las que está autorizado el uso pormenorizado terciario.

En el entorno de esas zonas, y para manzanas urbanas que manifiestan zonas con distinto grado de transformación edificatoria, el PGOU no ha procedido a sectorizar dichas zonas, estando incluidas en la misma ordenanza, Centro Ensanche (CEN), sin que el PGOU haya diferenciado esas tipologías en zonas de ordenación en función del grado de transformación o de las alturas permitidas. Se puede observar el tejido urbano más transformado de dichas manzanas en los planos de información.

Esta MPP establece que dentro de esa trama real también cabe como consecuencia de las circunstancias expresadas en la Memoria Informativa el uso HOSPEDAJE, si bien asignado a la planta baja o a edificios exclusivos con la finalidad de evitar posibles conflictos de comunidades de propietarios.

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

3.3 Descripción de la solución adoptada

La MPP incorpora el uso pormenorizado HOSPEDAJE para la zona Centro Ensanche CEN sin que se produzcan alteraciones adicionales en la ordenanza ni modificando las manzanas o

semimanzanas que en la actualidad están ordenadas por la citada ordenanza. De esta forma se produce una incorporación de dicho uso sin que se delimiten unas zonas diferenciadas de otras dentro de la misma ordenanza CEN y sin crear una nueva ordenanza para el Área Central.

3.4 Planeamiento propuesto

Se mantiene la ordenación correspondiente a la zona CEN en todas las manzanas o semimanzanas del Área Central, pasando a incorporarse el uso pormenorizado HOSPEDAJE en las mismas en las siguientes condiciones:

1. El uso determinado es el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Hospedaje.
* Local comercial.
* Talleres artesanales.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

A los efectos de la **edificabilidad**, como quiera que las condiciones de ocupación no se alteran, la edificabilidad se conserva:

Ocupación de parcela:

Parcelas <100m2 – 100%

Parcelas >100m2 – 100% de los 12 primeros metros + 40% del resto

Alturas:

Las alturas son variables en función de la manzana o semimanzana.

Dos, tres y cuatro alturas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

27 SEP 2018

3.5 Fundamentación

La incorporación del uso pormenorizado HOSPEDAJE en la ordenanza CEN de esta MPP provoca una alteración de las determinaciones de ordenación detallada (tal y como se describen en el Art. 26.2 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura), sin que se produzcan alteraciones en las intensidades edificatorias, aprovechamientos, reservas de suelo dotacional, ni densidades residenciales, ni se generan problemas de aparcamiento o tráfico intenso, ni modifica la red básica de reservas (que serían constitutivas de alteraciones de las determinaciones de ordenación estructural, atendiendo a lo establecido en el Art. 25 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

20 JUL 2018

De otra parte, esta alteración en la ordenación detallada no produce cambios en la definición de las zonas de ordenación urbanística, ni en las ordenanzas tipológicas que puedan afectar a alturas, retranqueos, volúmenes, etc. Adicionalmente esta MPP no produce cambiones en las determinaciones de ordenación detallada que afectan a la red secundaria de reservas de suelo dotacional ni a la fijación de reservas en sistemas locales.

3.5.1 Comparativo entre estado actual y estado modificado

COMPARATIVO

ESTADO ACTUAL / ESTADO MODIFICADO

PARÁMETROS	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
SUPERFICIE CASCO	TODO EL CASCO	TODO EL CASCO
USO DETERMINADO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	En plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.	a. En las plantas bajas: * Hospedaje. * Local comercial. * Talleres artesanales. b. En las plantas altas el uso de Hospedaje, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	Parcelas <100m2 – 100% Parcelas >100m2 – 100% de los 12 primeros metros + 40% del resto	Parcelas <100m2 – 100% Parcelas >100m2 – 100% de los 12 primeros metros + 40% del resto
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	DOS, TRES Y CUATRO	DOS, TRES Y CUATRO
EDIFICABILIDAD NETA	Resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas	Resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas
ORDENANZA	CENTRO ENSANCHE (CEN)	CENTRO ENSANCHE (CEN)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

3.6 Aparcamiento y tráfico

La incorporación del uso HOSPEDAJE en la zona CEN para las plantas bajas o edificios de uso exclusivos no puede generar un exceso de demanda en las zonas de aparcamiento o un incremento del tráfico en su entorno por varios motivos, a saber:

1. En primer lugar, ese ámbito del Área Central se encuentra como se ha manifestado a lo largo de este documento en un estado de consolidación prácticamente completo, con

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

lo que lejos de producirse una proliferación instantánea de edificios destinados a Hospedaje, en el mejor de los casos se producirá una renovación parcial y muy limitada del parque inmobiliario.

2. A la vista del perfil turístico que ofrece la ciudad en el que, como consecuencia del tamaño de la misma (especialmente del Área Central), en el que se encuentran los espacios visitables, el número medio de pernoctaciones por visitante apenas llega a dos, el visitante buscará una localización que le permita dejar el vehículo estacionado, ya sea aparcamiento público o privado, para poder visitar la ciudad. En este sentido, de un parte, el número de aparcamientos ofertado por la ciudad no se debe ver modificado, puesto que cualquier unidad familiar que pudiera vivir en el Área Central de Mérida dispondría, al menos de un vehículo que, equivaldría al conducido por el visitante y, de otra, el tráfico generado por dichos visitantes quedaría, como consecuencia de lo expuesto, limitado a la llegada y salida, puesto que la escala urbana de la localidad y el esfuerzo que se ha hecho desde las distintas corporaciones por peatonalizarla (**lo cual pone de manifiesto el interés turístico que subyace tras el modelo de ciudad al que esta MPP quiere coadyuvar**), hace factible su visita peatonal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria
de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

3.7 Ordenanza Fiscal Reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles y valor catastral.

Con relación a las valoraciones para el IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI), el ayuntamiento de Mérida publica en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, Anuncio 3336/2015, 99, miércoles, 27 de mayo de 2015, la "Aprobación de modificación de la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.", que será modificada cuando proceda por parte del propio Ayuntamiento que es competente en dicha materia, atendiendo a lo establecido por establecido por el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, y 70 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. En esta Ordenanza fiscal el Ayuntamiento de Mérida fija el gravamen a aplicar en dicha transmisión y establece la base imponible en "...el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario." (Artículo 8).

Así, la citada ordenanza tiene establecido en el Artículo 10.3, el tipo de gravamen aplicable a Mérida es:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria
de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA
20 JUL 2018

3. Los tipos de gravamen aplicables en este Municipio serán los siguientes:

a) Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,70%.

b) Bienes inmuebles de naturaleza rústica: 1,217%.

c) Bienes inmuebles de características especiales: 1,30%.

No obstante, se establecen tipos diferenciados para los bienes de naturaleza urbana, excluidos los de uso residencial, que superen, atendiendo a los usos establecidos en la formativa catastral para la valoración de las construcciones, el valor catastral que para cada uno de los usos se recoge en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

Usos	Valor catastral a partir del cual se aplicará un tipo de gravamen	Tipo gravamen
Comercial	50.000,00 €	0,884
Ocio y hostelería	50.000,00 €	0,884
Industrial	50.000,00 €	0,884
Oficinas	50.000,00 €	0,884
Almacén-Estacionamiento	50.000,00 €	0,884

En todo caso, los tipos de gravamen diferenciados a que se refiere este apartado, solo podrán aplicarse como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles del término municipal que, para cada uso, tengan mayor valor catastral.

Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Fig. 11. Artículo 10.3 de la la "Aprobación de modificación de la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles."

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

Es decir, todos los bienes inmuebles de naturaleza urbana se ven sometidos al mismo tipo de gravamen independientemente del uso al que se vean destinados (Fig. 11). Tal y como se ha analizado anteriormente la zona CEN tiene una tipología edificatoria muy característica y similar con lo que la posibilidad de que se encuentre entre los inmuebles de esta zona de ordenación urbanística algún bien inmueble sobre el que aplicar el tipo de gravamen diferenciado es, en la práctica, imposible, además de que, tal y como se establece en el artículo, este solo podría ser aplicable al 10% de los inmuebles del término municipal que tengan mayor valor catastral. Por tanto, **el cambio de uso aplicable a un inmueble de la zona CEN de residencial a HOSPEDAJE no incrementa el tipo impositivo al tener que aplicársele el mismo tipo de gravamen para el cálculo del IBI.**

Mérida 27 SEP 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Adicionalmente, el valor del inmueble a los efectos de establecer los VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA, en el supuesto de que exista un cambio de uso que incorpore el

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54

HOSPEDAJE queda sujeto a la valoración establecida para la tipología correspondiente según se establece en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Así, para fijar el valor del inmueble se aplican las normas 8 a 14 y 20 y su CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES del citado Real Decreto. De este modo, utilizando como referencia la PONENCIA DE VALORES publicada en 2015 (ver anexo 5.3), atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone en su artículo 25.1 que "la ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

Como quiera que en Mérida la citada ponencia de valores fija un valor constante independiente del uso para las zonas afectadas por la ordenanza CEN (Fig. 12), esto es para las zonas de valor en las que la ordenanza CEN sería aplicable, el valor catastral del inmueble (de lo edificado) tampoco altera su valor. Por tanto, **el valor catastral del inmueble con un posible cambio de uso de residencial a HOSPEDAJE en la ordenanza CEN tampoco altera su valor catastral y consecuentemente no se modifica su tipo impositivo a los efectos del IBI.**



Fig. 12. Extracto del CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES de la Norma 20 del RD 1020/1993. Las columnas de la derecha corresponden a la categoría de uso, siendo la quinta, 1.70, la MEDIA más habitual.

Conviene recordar en este sentido que de hacerse obras de renovación o mejora en el inmueble indicado (independientemente del uso) serán de aplicación los CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES del citado Real Decreto 1020/1993. Estos coeficientes del valor de las construcciones afectan a la antigüedad (H) y al estado de

20 JUL 2018

conservación de la construcción (I) (NORMA 13) y, por tanto, sí se producirá una afectación a su valor catastral (independientemente de su uso, tal y como se ha indicado) y, por tanto, al IBI.

3.8 Coeficientes de uso y tipología

El PGOU de Mérida establece en su apartado 4 del bloque destinado al Aprovechamiento Tipo los criterios para la fijación de los coeficientes de uso y tipología que se establecen con la finalidad de: "*... ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata, por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas.*". El criterio que establece el PGOU se basa en "*...equiparar el binomio usotipología con zona o subzona de ordenanza.*", y pretende "*...la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas en una determinada posición de ciudad, ...*". De otra parte, estudia "*... las diversas ubicaciones de las ordenanzas dentro del municipio y en consecuencia a su distinta valoración relativa.*". Es por tanto este un instrumento capaz de establecer una valoración relativa en función de la tipología y uso y, en este sentido nos permite con la presente MPP que incorpora el uso HOSPEDAJE en la zona CEN fijar una valoración específica para analizar si la incorporación de dicho uso puede ser susceptible de incrementar ese valor relativo en el PGOU.

El criterio que sigue el plan para fijar dichos coeficientes "*... se ha homogeneizado para todo el municipio tomando siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial, considerando el suelo totalmente urbanizado.*"

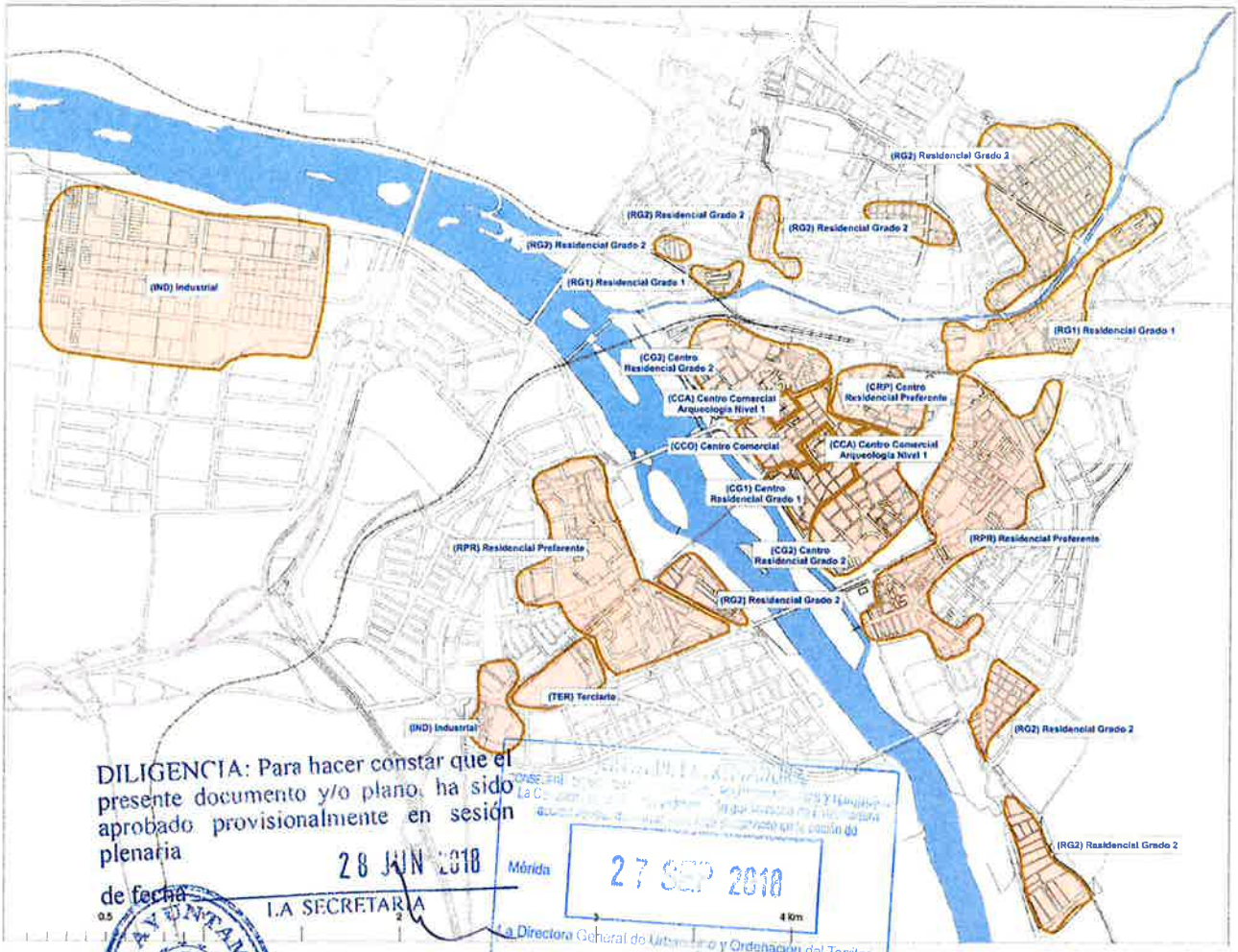
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA
Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARIA

Fig. 13. Clases de Áreas de reparto en Suelo Urbano Consolidado. PGOU de Mérida, apartado 4.

Las áreas de reparto en las que la zona CEN se ve afectada como parte integrante del Área Central del PGOU de Mérida y, por tanto, también las otras zonas de ordenación, esto es, la CTR y la CET (también la CIU) son, según se puede comprobar (Fig. 13):

CENTRO COMERCIAL. ARQUEOLOGÍA NIVEL I (CCA)
CENTRO COMERCIAL (CCO)
CENTRO RESIDENCIAL GRADO 1 (CG1)
CENTRO RESIDENCIAL GRADO 2 (CG2)
CENTRO RESIDENCIAL PREFERENTE (CRP)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2013
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARIA

Cada una de estas zonas se corresponde con una o varias áreas de reparto como se puede comprobar de las fichas presentadas a continuación extraídas del PGOU de Mérida. En dichas fichas se indica, en las observaciones, que el **criterio determinante para establecer la valoración relativa y, por tanto, fijar los coeficientes de homogeneización es la ubicación**, lo que hace que el mayor o menor valor de la tipología y uso de la zona de ordenación no dependa

20 JUN 2018

específicamente de los usos incorporados, sino de la ubicación del bien dentro del Área Central. Así, los coeficientes de uso y tipología varían para una misma ordenanza de zona en función del ámbito en que se encuentre dentro del Área Central de la localidad. Tenemos, por ejemplo, que la zona CTR tiene un coeficiente de uso y tipología de 3 en el área CCO, pero que se reduce a 2,10 en el área CG1. O el propio CEN, objeto de esta MPP, pasa de 2,00 en el área CG2 a 2,50 en CRP.

Por tanto, **después de analizar los coeficientes de uso y tipología establecidos en el Plan, se infiere que dicha valoración no está determinada por la zona de ordenación a la que pertenecen, sino por el área de reparto en la que se incorpora que es fijada por su ubicación relativa en la ciudad**. Así, se concluye que **no es preciso alterar dichos coeficientes por la incorporación del uso HOSPEDAJE a la ordenanza CEN**.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 27 SET 2018

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

NOMBRE:	(CCA) Centro Comercial. Arqueología Nivel I

Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Dotaciones Privadas	1,50			
Centro Tradicional	2,50			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARIA

Areas de Reparto pertenecientes:

002

003

JUNTA DE EXTREMADURA

27 SEP 2018

de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Comisión Mixta de Asuntos Varios

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado en posiciones centrales incluido en Areas de Protección Arqueológica del Nivel I.

El uso y tipología caraterístico, y casi exclusivo, es la Ordenanza de Centro Tradicional que se minusvalora ligéramente respecto a otros suelos de características similares, pero no afectados en igual medida por la necesidad de investigación y conservación de restos.

20 JUL 2018

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

NOMBRE: (CCO) Centro Comercial

Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Dotaciones Privadas	**2,00**			
Centro Tradicional	**3,00**			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

Areas de Reparto pertenecientes:

001

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado del área central donde se concentran las actividades terciarias y administrativas.

El uso y tipología característico es la Ordenanza de Centro Tradicional. Se valora especialmente respecto al resto de clases de Areas de Reparto por la potencialidad del uso comercial de la planta baja.

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

NOMBRE:	(CG1) Centro Residencial Grado 1

Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Dotaciones Privadas	1,50			
Centro Tradicional	2,10			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

Areas de Reparto pertenecientes:

004

005

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado al sur del área central, limítrofe con el área comercial.

El uso y tipología característico es la Ordenanza de Centro Tradicional, que se minusvalora respecto a las áreas comerciales y residenciales preferentes por el menor valor tanto de las plantas bajas, básicamente, como del resto de la edificación.

20 JUL 2018

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

NOMBRE:	(CG2) Centro Residencial Grado 2

Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Unifamiliar Ciudad Jardín	2,00			
Manzana Intensiva	1,50			
Dotaciones Privadas	1,25			
Centro Tradicional	2,50			
Centro Implantaciones Unitarias	1,25			
Centro Ensanche en Transformación	1,75			
Centro Ensanche	2,00			
Abierta Intensiva	1,75			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria
de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria
de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Areas de Reparto pertenecientes:

006	011
007	012
008	013
010	

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado del área central situado en los límites norte y sur de la misma.

Los usos y tipologías previstos son diversos, como corresponde a zonas urbanas de transición. Se valora especialmente la Ordenanza de Centro Tradicional y en menor medida el resto de Ordenanzas del área central, tanto por su mayor apreciación en el mercado y por sus mejores posiciones relativas.

aiuEstudio,www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

NOMBRE:	(CRP) Centro Residencial Preferente

Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Centro Ensanche en Transformación	2,50			
Centro Ensanche	2,50			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

Areas de Reparto pertenecientes:

009

Mérida 27 [illegible] 2018
La Directora General [illegible] Ordenación del Territorio

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado del área central, sito al norte de la zona Centro Comercial.

Las Ordenanzas Centro Ensanche y Centro Ensanche en Transformación se reparten la edificación, sin que sea posible distiguir el mayor aprecio económico de ninguna de ellas. Ambas se minusvaloran ligéramente respecto a la zona comercial por el menor valor de las plantas bajas.

20 JUN 2018

3.9 Plusvalías

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), más conocido como el impuesto de plusvalía municipal, grava, por definición, la **revalorización de los inmuebles en el momento de la transmisión**, y solo en ese momento, es decir cuando se resuelve dicho acto de transmisión del inmueble. Por tanto, el hecho imponible que grava el impuesto es la obtención de un incremento de valor experimentado por bienes urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación, etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo.

Como quiera que dicha plusvalía se genera en el acto de la transmisión, **la incorporación del uso HOSPEDAJE en la zona de ordenación CEN no implica un incremento de la misma** como consecuencia de esta circunstancia, sino que, como se ha demostrado (Apartado 3.7) el valor del inmueble no depende del uso, y como se indica en el Apartado 3.8 y explica el PGOU de Mérida (apartado 4 del bloque destinado al Aprovechamiento Tipo) el valor del inmueble responde a su ubicación relativa dentro del término municipal.

3.10 Caso práctico

De este modo, un inmueble de uso residencial valorado catastralmente en 100.000€, tributaría a los efectos del IBI aplicándole un tipo impositivo de 0,70%, esto es, por un valor de 700€. Si se cambiase su uso a HOSPEDAJE el valor catastral no cambiaría y el tipo impositivo para el IBI tampoco. Si sobre él se realizasen obras de mejora, atendiendo a la norma 13 del Real Decreto 1020/1993 deberían aplicársele COEFICIENTES CORRECTORES de la CONSTRUCCIÓN que sí alterarían su valor catastral con independencia del cambio de uso. En cualquier caso, el inmueble no sufriría aumento en su plusvalía, ya que esta solo se da en la transmisión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c, 06800 mérida, tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos, tlf/fax: +34.924.50.00.54

4 Documentos afectados por la modificación.

El único artículo afectado por la modificación es el Art. 11.44 del PGOU de Mérida localizado en el CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE que dice así:

Artículo 11.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

Tras la modificación propuesta el artículo queda:

Artículo 11.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial.

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

a. En las plantas bajas:

* Hospedaje.

* Local comercial.

* Talleres artesanales.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria

de fecha 28 JUN 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria

de fecha 01 MAR 2018

LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA MÉRIDA

...ADURA

Mérida 2 ... 2018

...y Ordenación del Territorio

...do Acevedo Yanes

20 JUL 2018

5 Anexos

5.1 Planeamiento vigente

La siguiente documentación se corresponde con la ficha de planeamiento facilitada por la Junta de Extremadura.

Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MERIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

JUNTA DE EXTREMADURA

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
Ámbito territorial	Mérida
Estado	Vigente
Equipo redactor	DESCONOCIDO
Alcance	
Referencia	PGOU.R-003

TRAMITES	
Fecha del trámite	Trámite
10/07/1997	Información pública del avance en BOP
26/06/1998	Aprobación inicial
10/07/1998	Información pública de la aprobación inicial en prensa
17/07/1998	Información pública de la aprobación inicial en BOP
18/07/1998	Información pública de la aprobación inicial en DOE
29/07/1999	Aprobación Provisional
31/05/2000	Visto en CUOTEX
28/06/2000	Visto en CUOTEX
19/07/2000	Aprobación Definitiva
12/09/2000	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018 LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018 LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA MÉRIDA

Fecha de impresión: 12/09/2017 06:00:51 *Página 1 de 1*

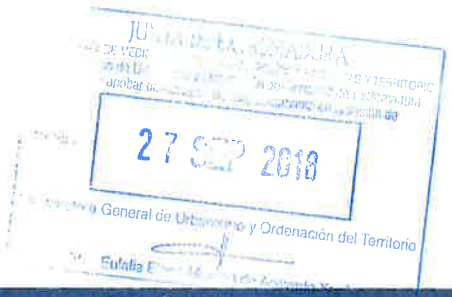
5.2 MPP de cambio de las condiciones particulares de uso de la zona Centro Ensanche (CEN), estableciendo como uso determinado el residencial genérico

Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MERIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

JUNTA DE EXTREMADURA



INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana consistente en cambiar las condiciones particulares de uso de la zona 'Centro-Ensanche' (art. 11.44), estableciendo como uso determinado el residencial genérico
Ámbito territorial	Mérida
Estado	Vigente
Equipo redactor	IGNACIO CANDELA MAESTU / ARTURO GARAY SÁNCHEZ
Alcance	Estructural
Referencia	PGOU.R-003.M-027

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
25/04/2013	Aprobación inicial
03/07/2013	Información pública de la aprobación inicial en DOE
12/07/2013	Información pública de la aprobación inicial en prensa
31/10/2013	Aprobación provisional
31/07/2014	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
15/09/2014	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
02/10/2014	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Fecha de impresión: 12/09/2017 06:16:44

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

20 JUL 2018

5.3 Ponencia de valores de Mérida (2015)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA 01

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA Ponencia

20/10/2015

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: EXTREMADURA - BADAJOZ
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: MERIDA

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2015

Pol.	Denominación	NBC	Importe NBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
001	MARGEN IZQUIERDA	2	650.00	4	450.00	U39	93.00	R47	98.00
002	CENTRO	2	650.00	4	450.00	U35	144.00	R40	214.00
003	ESTE	2	650.00	4	450.00	U39	93.00	R49	80.00
004	NORTE	2	650.00	4	450.00	U46	31.00	R49	80.00
005	SUR	2	650.00	4	450.00	U39	93.00	R48	88.00
006	INDUSTRIAL	2	650.00	4	450.00	U41	71.00	R46	110.00
007	NUCLEOS	2	650.00	4	450.00	U42	61.00	R48	88.00

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2015
• VALORES DE REPERCUSION

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR48	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	36.00		8.80	66.00	1.20	5.68		0.60
R36	300.00	360.00	330.00	300.00	300.00	45.00		30.00	225.00	1.35		0.40	0.60
R38	255.00	281.00	268.00	255.00	255.00	38.25		25.50	191.25	1.30		0.40	0.60
R40	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	36.00		21.40	160.50	1.30		0.40	0.60
R41	195.00	195.00	195.00	176.00	195.00	36.00		14.63	146.25	1.30		0.40	0.60
R42	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	36.00		13.20	132.00	1.30		0.40	0.60
R43	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	36.00		15.80	118.50	1.25		0.40	0.60
R44	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	36.00		14.10	105.75	1.25		0.40	0.60

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Mérida, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2018, acordó aprobar definitivamente el presente documento
Mérida 27 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=06&mun=083

1/2

R45	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	36.00		12.50	93.75	1.25		0.40	0.60
R46	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	36.00		11.00	82.50	1.25		0.40	0.60
R47	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	36.00		9.80	73.50	1.20		0.40	0.60
R48	88.00	88.00	88.00	84.00	88.00	36.00		8.80	66.00	1.20		0.40	0.60
R49	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	36.00		8.00	60.00	1.20		0.40	0.60

* VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN SU
PU38	105.00	10.50	78.75	1.20	5.68		0
U33	177.00	17.70	132.75	1.25		0.40	0
U35	144.00	14.40	108.00	1.25		0.40	0.60
U36	130.00	13.00	97.50	1.25		0.40	0.60
U38	105.00	10.50	78.75	1.20		0.40	0.60
U39	93.00	9.30	69.75	1.20		0.40	0.60
U41	71.00	7.10	53.25	1.20		0.40	0.60
U42	61.00	6.10	45.75	1.20		0.40	0.60
U44	44.00	4.40	33.00	1.15		0.40	0.60
U45	37.00	3.70	27.75	1.15		0.40	0.60
U46	31.00	3.10	23.25	1.10		0.40	0.60
U48	21.00	2.10	15.75	1.10		0.40	0.60
U49	17.00	1.70	12.75	1.10		0.40	0.60
U55	6.00	0.60	4.50	1.05		0.40	0.60

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28 JUN 2018

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

LA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 01 MAR 2018

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

LA SECRETARIA

Mérida 27 SEP 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estrella Eloy Fernández de Arévalo Yagüe

20 JUL 2018

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.p.
severo ochoa, 16, 1c. 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22. 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

6 Tramitación y conclusión.

El presente documento ha recogido el estado actual y la propuesta de modificación de planeamiento en el artículo citado junto con su objeto y justificación.

La tramitación de esta MPP corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Mérida para la aprobación inicial y provisional, y a la Junta de Extremadura para la aprobación definitiva, al no disponer la localidad de planeamiento homologado, en virtud de los Artículos 76 a 78 de la Ley 15/2001.

El conjunto de justificaciones expresadas con relación a las citadas ordenanzas, permiten solicitar la modificación puntual planteada de la ordenanza de Centro Ensanche (CEN).

Rubén Cabecera Soriano, arquitecto.
Mérida, septiembre de 2017.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado inicialmente en Sesión Plenaria
de fecha 01 MAR 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento y/o plano, ha sido aprobado provisionalmente en sesión plenaria
de fecha 28 JUN 2018
LA SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO MÉRIDA SECRETARÍA

Mérida 27 SEP 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena M... Acevedo Yagüe