



## **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 2020, de la Consejera, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal que afecta a terrenos situados entre la avda. Virgen de Guadalupe y calle Amberes, para adecuarlos a las prescripciones y objetivos que impone el Plan General Municipal de Cáceres para la norma zonal 7.4 en la que se sitúa. (2020060393)*

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 28 de noviembre de 2019.

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, y el artículo 5.2.h. del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la titular de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), que entró en vigor el pasado



27-6-19 (DOE de 27-12-18), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura - LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (artículo 76.2.2.a de la LSOTEX).

El objeto de la modificación puntual es cambiar el uso oficinas específico de una parcela concreta, asignando a la misma el uso comercial permitido en la norma zonal de aplicación. Considerando el Ayuntamiento, que se trata de una actuación que genera un incremento de aprovechamiento urbanístico derivado de la nueva asignación de usos de mayor rentabilidad económica y que el importe de la valoración de dicho incremento deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo.

La procedencia o no del devengo de dicho porcentaje por la modificación del uso pormenorizado a la parcela, que ya estaba incluida en la norma zonal que permitía el uso comercial, no es objeto de valoración en esta resolución, que se limita al ámbito del



planeamiento. Considerando que esta decisión, al tratarse de un acto de gestión del Plan, así como que la referente a los usos pormenorizados (por afectar a su ordenación detallada), son de competencia estrictamente municipal.

Por otro lado, la eliminación del uso específico de "oficinas" por el general "comercial" propio de la Norma Zonal 7.4 para esta manzana, no lleva consigo su desaparición del listado de edificabilidades de parcelas y manzanas que recoge el artículo 8.7.8, con la aplicación del grado que debe corresponderle.

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a las determinaciones y limitaciones contenidas en los artículos 80 de la LSOTEX y 106 del RPLANEX. Habiéndose cumplimentado por el Ayuntamiento las condiciones que dispuso la CUOTEX en sesión de 28 de noviembre pasado, en relación con la necesidad de diferenciar las determinaciones de ordenación "detallada" y los actos de gestión y/o ejecución (de competencia municipal), de los propios de la planificación y ordenación "estructural" objeto de esta resolución (de competencia autonómica), así la incorporación de "refundido" de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada del vigente Plan General Municipal y soporte digital (formato "Word") que incluya los nuevos artículos resultantes que facilite su publicación (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

#### RESUELVE :

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.

Segundo. Publicar, como anexo I a esta resolución, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión del Planeamiento Urbanístico y Territorial, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).



Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 5 de febrero de 2020.

La Consejera de Agricultura, Desarrollo  
Rural, Población y Territorio,  
BEGOÑA GARCÍA BERNAL



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, de fecha 5 de febrero de 2020, en la que se modifica el artículo 8.7.8. Edificabilidad (E), quedando como sigue:

“Artículo 8.7.8. Edificabilidad (E).

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
- Grado 2: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 3:
  - C/ Tolerancia (antiguo M4-2): 360 m<sup>2</sup>.
  - Avda. Héroes de Baler (antiguo M1-2): La resultante de aplicar la volumetría indicada gráficamente a la manzana.
  - C/ Comarca del Ambroz (antiguo SPP1-2): 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ordenación está supeditada a estudio de detalle.
  - Capellanías: Se aplican las condiciones volumétricas de la Norma zonal 7.1, y una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Para la zona calificada perteneciente a la urbanización Ceres Golf, se aplicará una edificabilidad de 10.624 m<sup>2</sup> en planta baja, 6.560 en primera y 1.250 en segunda. La edificación en este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, por situarse en las zonas de seguridad del CIMOV.
  - Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
- Grado 4:
  - Avda. Héroes de Baler s/n (antiguo IND-1, Induyco): edificabilidad existente.
  - C/ Miguel Serrano, Alejo Carpentier (antiguo CB-4): 1.500 m<sup>2</sup> de uso comercial y 500 m<sup>2</sup> de uso de equipamiento genérico.



- C/ Acuario, Piscis y Leo (antiguo R-66-A-2): 3.840 m<sup>2</sup>. Se permiten aparcamientos subterráneos. Se destinará un 40 % del suelo a aparcamientos.
- C/ Isla del Hierro y Alfonso Díaz Quijano (antiguo R-66-B-4): 9.273 m<sup>2</sup>. Se dispondrá aparcamiento subterráneo con un mínimo de 100 plazas.
- Centro comercial Ruta de la Plata: la edificabilidad máxima es la existente.
- Parcela de Carrefour (antiguo MT-2): la edificabilidad máxima es la existente.
- Avda. Ruta de la Plata, c/ Monfragüe y c/ Gredos (antiguo CB-2B-2): todos tendrán una ocupación máxima del 80 %.
- Parcela A, en avda. Ruta de la Plata c/v c/Monfragüe: 4.100m<sup>2</sup> y ocupación del 80 %.
- Parcela B, avda. Ruta de la Plata c/v c/ Pisa: 3.164,20 en uso comercial característico y 2.164,20 m<sup>2</sup> de uso terciario en categoría de oficinas y equipamiento, en edificio con varios usos.
- Parcela C, c/ Monfragüe c/v c/ Gredos: 2.500 m<sup>2</sup>.
- San Antonio 1 (antiguo SA-3 norte): 34.319 m<sup>2</sup>.
- San Antonio 2 (antiguo SA-3 sur): 15.114 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- C/ Río Tiétar (antiguo SPP2-2): 4.050 m<sup>2</sup>. Se deberá redactar un estudio de detalle.
- Carretera de Medellín 5 (antiguo CH-5, Udaco): edificabilidad existente.
- Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.

— Grado 5:

- Hotel V Centenario: 1,3090 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Manzana del Hotel Extremadura: con la compatibilidad de usos indicada para cada parcela, la edificabilidad máxima total, es de 25.000 m<sup>2</sup>. de uso terciario o dotacional, y por sentencia judicial, se distribuye en cada una de la parcelas como sigue:
- Parcela Hotel Extremadura (norma zonal 7.5): 12.992,94 m<sup>2</sup>.
- Parcela c/ Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe (norma zonal 7.4): 1.101,30 m<sup>2</sup>.
- Parcela c/ Roma c/v c/ Amberes (norma zonal 5.1): 10.905,76 m<sup>2</sup>.



Esta última parcela se transforma a uso residencial, por homogeneización de la edificabilidad restante terciaria con coeficiente 0,8, con el resultado de 8.724,61 m<sup>2</sup> de uso residencial.

- Club del Campo de Golf: La edificabilidad máxima es la existente.
- Parcela de El Perú (antiguo F-5): 5.241,50, de la que se destinarán 885,50 m<sup>2</sup> en planta baja).
- Parcela en Mejostilla (antigua M2-1 EGP): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
- Parcela en San Marquino (antiguo SM-1 EG): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.

Para los grados 3, 4 y 5, en nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación”.

## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### **1. Antecedentes.**

Se redacta el presente documento para dar cumplimiento a los requisitos definidos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10/04/2015), de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 28 de noviembre de 2019.

Dicho acuerdo determina la necesidad de redactar un Resumen Ejecutivo en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

El técnico redactor de la modificación puntual del PGM de Cáceres es el Arquitecto José Ramón Zorita Carrero para la entidad Arquitectura Zeta SLP.

#### **2. Objeto de la actuación.**

La presente modificación puntual de Plan General no plantea ninguna ordenación volumétrica diferente a la determinada por el Plan y sólo se limita a prescindir de una asignación específica de uso en este ámbito de la norma zonal 7.4 para adaptar las condiciones de usos a los globales que el propio Plan establece para la zona sin limitación específica.

Se trata de eliminar el párrafo:

- Manzana del Hotel Extremadura: Ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.

pasando el ámbito a regirse por las características generales de la norma zonal 7.4.

A tal efecto se procede a aportar una nueva redacción del Capítulo 8.7. Condiciones particulares de la norma zonal 7. Y en concreto del artículo 8.7.8 Edificabilidad (E), en donde se elimina el citado párrafo manteniéndose en su totalidad el resto de las determinaciones del Plan.





### **3. Extracto explicativo de los aspectos ambientales.**

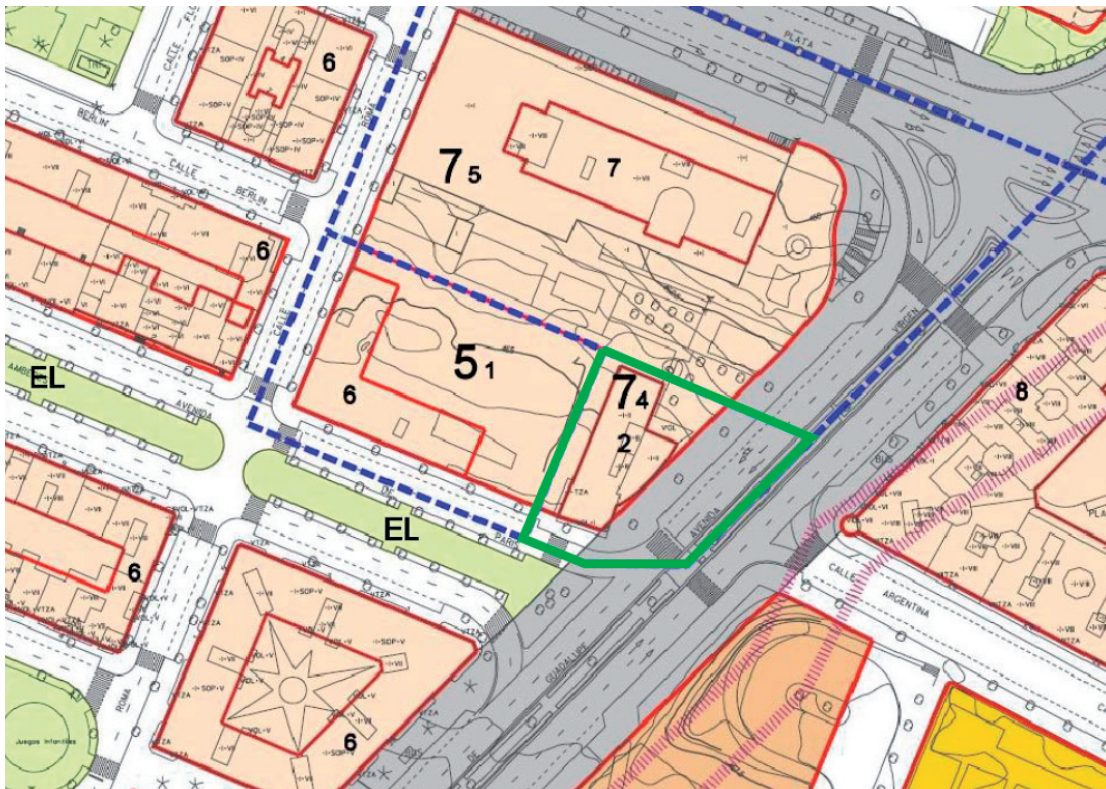
De las condiciones del territorio sobre el que se interviene resulta:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables, debiendo tenerse en cuenta el análisis sísmico bajo la premisa de un daño potencial muy leve.
- Vegetación: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Hábitats naturales de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.
- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.

Se ha concluido que las determinaciones de la presente modificación de Plan General Municipal no van a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni se encuentra sometido a la exigencia de un procedimiento formal de evaluación ambiental.

#### 4. Descripción gráfica de la modificación.

Las siguientes imágenes describen gráficamente la situación de los terrenos afectados por la modificación extraídos del plano de Gestión.



DELIMITACION DE LA MODIFICACION

LA COMPENSACION ECONOMICA EQUIVALENTE A LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES SUFICIENTE E IDONEO PARA MATERIALIZAR EL 10% DE LA DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO ENTRE EL ATRIBUIDO POR EL NUEVO PLANEAMIENTO Y EL PREEXISTENTE.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 12/02/2020 y n.º CC/012/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General Municipal que afecta a terrenos situados entre la avda. Virgen de Guadalupe y calle Amberes, para adecuarlos a las prescripciones y objetivos que impone el Plan General Municipal para la norma zonal 7.4 en la que se sitúa.

Municipio: Cáceres.

Aprobación definitiva: 5 de febrero de 2020.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 12 de febrero de 2020.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

