



RESOLUCIÓN de 2 de noviembre de 2022, de la Consejera, relativa a la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres (m-041), para eliminar la Unidad de Actuación UAA-17.03 "seminario", manteniendo el uso dotacional existente. (2022063396)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 30 de septiembre de 2021.

Al no disponer Cáceres de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) es de aplicación el apartado 3.e de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS.

La modificación que se tramita pretende eliminar la unidad de actuación APE 17.03, que fue delimitada en el Plan General Municipal como actuación de aumento de aprovechamiento discontinua al objeto de implantar un nuevo uso residencial, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.c de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 41/2021, de 2 de diciembre, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto en 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El Decreto-ley 10/2020 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé que podrá modificarse el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la



modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS).

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS.

La referida modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial de 29/04/2021, acordando la continuación del expediente.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, siendo la finalidad de la modificación eliminar la unidad de actuación APE 17.03, que fue delimitada en el Plan General Municipal como actuación discontinua de aumento de aprovechamiento para implantar un nuevo uso residencial, y aunque el proyecto gira en torno al interés del promotor, se deduce, de su aprobación por el Pleno municipal, que se considera de interés público el mantenimiento de los usos dotacionales ya existentes previamente a la delimitación del APE 17.03 en el Plan General Municipal. Además, se justifica que no se incrementa aprovechamiento lucrativo, manteniéndose el previsto para el uso dotacional privado en el Plan General de Ordenación Urbana de 1999.



Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

En el expediente consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 30 de septiembre de 2021.

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:

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

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, 2 de noviembre de 2022.

La Consejera
BEGOÑA GARCÍA BERNAL

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 8-2022/PU de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio se suprime la "Ficha de Ordenación APE 17.03 Seminario" y se modifica el "Anexo I. Relación de área de reparto y aprovechamientos tipo, de áreas de aumento de aprovechamiento en suelo urbano (E) y de unidades de reparcelación (D)", de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (E)**ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO	Cesión 10% Excedente de Aprovechamiento del Uso Característico
UAA 09.01	1.200,00 ua (Terciario)
UAA 17.01	411,57 ua (Residencial)
UAA 22.01	4.465,40 ua (Residencial)
UAA 26.01	753,60 ua (Terciario)
UAA 31.01	1.210,00 ua (Terciario)
UAA 31.02	1.012,40 ua (Terciario)
UAA 31.03	445,80 ua (Terciario)

*ua- unidades de aprovechamiento

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO.****MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES.****A.P.E. 17-03 "SEMINARIO"****1. Memoria.****0. Encargo.**

El presente documento constituye una Modificación Puntual del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General Municipal (en adelante, PGM) DE Cáceres. Se redacta a petición del Obispado de Coria-Cáceres como propietario de la parcela del Seminario Diocesano, y domicilio, con estos efectos, en Plaza de Santa María, 1 C.P. 10003 de Cáceres.

Esta modificación se redacta por los arquitectos y jurídicos de la empresa ACEIDÉ Servicios Técnicos, S.L.P., con domicilio en la Avenida de Alfonso VIII, 22-1º B, 10600 Plasencia (Cáceres), CIF n.º B-10464063.

1.1. Objeto de la modificación.

El objetivo de la vigente Revisión del PGM de 2010 para la delimitación de este ámbito la previsión del traslado del actual colegio a otra zona de la parcela, proponiéndose ampliar el uso actual con el residencial en el espacio liberado, en consonancia con el existente en el área, fruto de la expansión económica que se vivía durante el periodo de redacción del Plan General Municipal. En ese contexto, la propiedad vio en la citada revisión del PGM una oportunidad de generar recursos a través de una reordenación de la parcela en la que se compatibilizaran los usos iniciales que tenía la parcela con otros de tipo lucrativos que permitieran la obtención de nuevos recursos para la Diócesis. Teniendo en cuenta estas premisas, se planteó la creación del ámbito, que posibilitara las actividades preexistentes, docente, el propio seminario, geriátrico, además del edificio histórico con otros usos de tipo residencial lucrativo.

Este objetivo ha sido rechazado por la propiedad, debido al cambio de paradigma económico y social primando la rehabilitación del patrimonio edificado y la mejora de las condiciones energéticas frente a la expansión de desarrollo de nuevas edificaciones residenciales.

Dentro del ámbito, existe una actividad de uso geriátrico desde el año 2.003, ocupando una parte del edificio y de la parcela. Esta actividad cuenta con todas las autorizaciones del

Sepad, pero no del Ayuntamiento. En la actualidad la empresa que gestiona la residencia geriátrica, pretende adaptarla a normativa y realizar la legalización administrativa de la actividad ante el Ayuntamiento de Cáceres.

Los objetivos del PGM para la delimitación de la U.A.A.17-03 carecen de vigencia en la actualidad y dado que en realidad la unidad no se va a desarrollar, que la propiedad ya renunció a su desarrollo, carece de sentido mantenerla y con ello dejar los usos a los que realmente se está destinando.

1.2. Necesidad y procedencia de la modificación.

La presente modificación puntual se realiza al amparo de lo establecido en los artículos de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; en los artículos 102, 104, 105 y 106 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como en el artículo 1.1.7 "Modificaciones" del PGM de Cáceres.

La necesidad y procedencia de la modificación surge porque en los terrenos denominados "APE 17.03 Seminario", se sitúan en la actualidad el Seminario Diocesano y un colegio. Según se detalla en el vigente PGM, sobre el terreno ocupado por el colegio se tenía prevista su reedificación y el cambio de ubicación, para ajustarlo a la demanda actual de instalaciones, liberando un terreno sobre el que se plantea una edificación residencial, acorde con los usos del entorno. La cesión correspondiente al aumento de edificabilidad concedido se efectuaría sobre la propia parcela a través de la cesión de espacios libres, así como en terrenos colindantes a las iglesias de San José y Fátima, para la recualificación de estas zonas de la ciudad.

Dada la actual situación económica y la crisis del sector de la construcción, han hecho inviable el desarrollo residencial asignado a esta unidad de actuación. Este objetivo ha sido rechazado por la propiedad conforme al escrito que se adjunta.

En la ficha de ordenación del "APE 17.03 Seminario" se detalla que, en caso de no producirse el citado traslado del colegio, el uso existente será a todos los efectos mantenido, y la edificabilidad total existente para uso dotacional no se modificará, siendo esta la realmente existente en la parcela. Este aprovechamiento objetivo asignado para uso dotacional privado se corresponde con el que ya estaba establecido en el Planeamiento anterior, a razón de $0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Por tanto, se procede a eliminar dicha unidad de actuación de aumento de aprovechamiento.



Con la eliminación de la U.A.A. 17-03 se busca la solución más viable para la Unidad, obteniendo una mejor gestión de los usos actuales, debido a que la previsión de suelo residencial en esa ubicación concreta no responde a la realidad de la demanda potencial.

Conforme a los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística el PGM puede hacer posible una gestión del suelo más adecuado a la realidad de las necesidades socioeconómicas actuales sin alterar los estándares urbanísticos establecidos, buscando un desarrollo sostenible social que busca mejorar la calidad de vida sus habitantes, en este caso la tercera edad. Supondría reactivar puestos de trabajo, tanto en su proceso constructivo como en el funcionamiento de la actividad de la residencia geriátrica, entendemos que la propuesta planteada es respetuosa con los desarrollos ya aprobados, sin interferir negativamente en las previsiones del PGM y propiciando actividad económica tan necesaria para la ciudad.

Así mismo, con esta modificación puntual se haría posible la adaptación a normativa y la legalización administrativa de la actividad de uso geriátrico, que se desarrolla en la parcela desde el año 2.003, ante el Ayuntamiento de Cáceres.

Las mejoras de la nueva ordenación son el mantenimiento y posible ampliación permitida por el PGM de la Residencia de Mayores "Virgen de la Montaña II", que forma parte de la edificación que compone el Seminario Diocesano, mediante un edificio Anexo. La propuesta sería de construir un edificio anexo al edificio existente con uso Social DE 1.727 m², ampliando el número de residentes y reducir las listas de esperas vigentes en la ciudad de Cáceres, superior a los demandantes de residencial de obra nueva, prevaleciendo la función pública y el interés general de la sociedad.

1.3. Ámbito de la modificación y propietarios afectados.

Los terrenos a los que se refiere la presente modificación puntual se ubican, al norte del núcleo urbano de Cáceres, en la avenida Héroes de Baler. El suelo afectado por la presente modificación es urbano, consolidado por la edificación al 100%

Referencia catastral	Propiedad
6738402QD2763H0001KK	Diócesis de Coria Cáceres NIF: R1000005G domicilio: pz de Santa María 1 10003 Cáceres [Cáceres]
6738401QD2763H0001OK	
5632011QD2753B0001ZY	
5421013QD2752A0001GE	

Referencia catastral	Propiedad
5632010QD2753B0001SY	Ayuntamiento de Cáceres ¹ NIF: P1003800H domicilio: pz Mayor 10003 Cáceres [Cáceres]
	El ámbito de la modificación se ciñe exclusivamente a la delimitación de las parcelas del ámbito de suelo urbano como área de planeamiento específico APE 17.03 Seminario.

2. Memoria de ordenación.

2.1. Justificación de estándares urbanísticos.

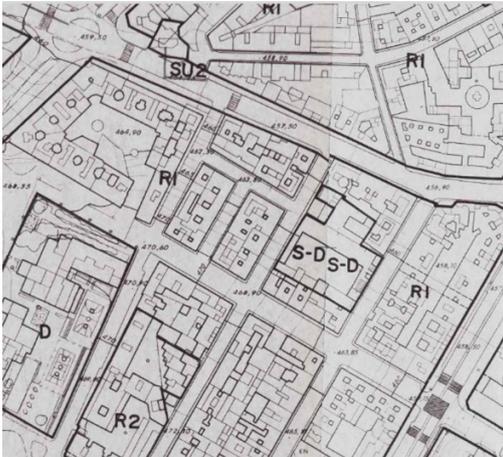
La modificación planteada no supone una alteración de los estándares urbanísticos establecidos pues no se va a producir el aumento de edificabilidad previsto por el PGM.

Calificar como Espacio Libre público los entornos de la Parroquia San José e Iglesia Ntra. Señora de Fátima por parte del vigente PGM de Cáceres, se debe a la cesión obligatoria del excedente de edificabilidad correspondientes al efecto por la LOTUS. Debido a la renuncia de dicho aumento de aprovechamiento, esta cesión carece de justificación legal. Por todo ello, se propone calificar estas áreas igual que la calificación que ya tiene cada parcela a la que pertenecen, sin significar por ello un aumento del aprovechamiento lucrativo como ya calificaba el PGOU anterior del año 1.999

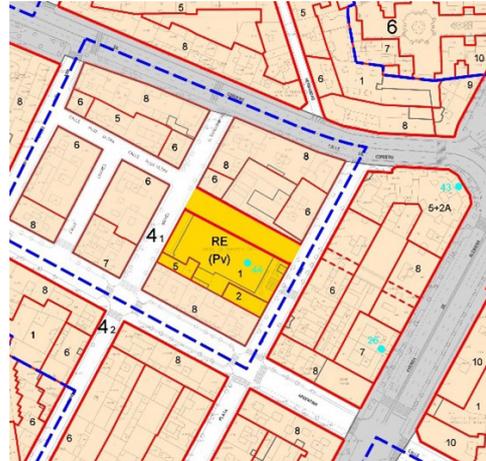


Parcela del Seminario.
Clasificado como Suelo Urbano Equipamiento Docente.

¹ Aclaración: según el informe de inventario de fecha 11.02.2019, dice que solo hay otras dos parcelas de titularidad municipal dentro del ámbito APE 17-03: tramo de viario y espacio libre, con una superficie de 161, 07 m²; por tanto aunque en la cartografía catastral la parcela 56320 13 aparezca dentro, según el plano adjunto en el informe, queda fuera del ámbito.



Parcela de la Iglesia Ntra. Sra. de Fátima



Parcela de la Parroquia San José



Para la obtención de este espacio libre junto a la Parroquia de San José que se propone será cedido por parte de la propiedad al Ayuntamiento de Cáceres, mediante un convenio urbanístico, incluyendo la creación de una Acción en el Sistema Local de Espacios Libres. En dicho convenio se precisará una regularización de los límites de la zona verde.

Añadir que estos espacios libres son sistemas locales que no afectan en el cómputo de zonas verdes del PGM de Cáceres.

2.2. Posibles efectos ambientales.

Las características particulares de la modificación de Plan General, como instrumento de planificación y ordenamiento requiere de la aplicación de la metodología de evaluación de impacto que se propone en la evaluación ambiental estratégica.

Efectos ambientales en la climatología/calidad del aire

Este factor, junto al incremento del parque de vehículos consecuente de una probable ampliación de la Residencia geriátrica existente, conlleva la emisión de gases de efecto invernadero y emisión de ruidos, si bien, de carácter muy leve dado el exceso número de vehículos y, por consiguiente, su afección muy limitada a la climatología local y a la calidad del aire.

Efectos ambientales en el suelo.

En cuanto los usos del suelo, claramente las acciones realizadas en la modificación del PGM no conllevarán un cambio de uso de suelo, no suponiendo la eliminación de ningún uso estratégico o de interés.

La ocupación del suelo natural por viales, edificaciones y equipamientos ya está ejecutada.

En caso de no realizar la modificación del PGM si supone una alteración irreversible de los procesos edafológicos por desaparición y compactación del suelo.

Efectos ambientales en la economía y población.

La modificación generará un impacto positivo sobre las actividades económicas y sociales de Cáceres, permitiendo el mantenimiento, legalización normativa y posible ampliación de la Residencia geriátrica existente, con el consiguiente efecto sinérgico. Asimismo, el impacto sobre el sector terciario será positivo, puesto que el aumento de actividad propuesta redundará en las actividades comerciales, hosteleras, bancarias y resto de servicios.

Por otro lado, la creación de empleo también es un efecto positivo por su carácter permanente durante la fase de funcionamiento (generación de puestos de trabajo relacionados con el sector social).

Efectos ambientales en el patrimonio cultural.

Parte del edificio ubicado en el ámbito de actuación, se encuentra en el listado de inmuebles catalogados por el P.G.M. de Cáceres, con una protección nivel II: Estructural y protección I: Integral.

2.3. Conclusión.

Del análisis desarrollado en los apartados anteriores entendemos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- 1) Con la eliminación de la U.A.A. 17-03 se busca la solución más viable para la Unidad, obteniendo una mejor gestión de los usos actuales, debido a que la previsión de



suelo residencial en esa ubicación concreta no responde a la realidad de la demanda potencial.

- 2) Ante la imposibilidad actual de realizar un desarrollo urbanístico encaminado a conseguir suelo residencial, y dado que la ficha de ordenación del suelo dispone la posibilidad de mantener el colegio en su ubicación actual manteniendo los usos actuales de los edificios, la propiedad renuncia al traslado del colegio, y por tanto al desarrollo de la unidad de ejecución "APE 17.03 Seminario", así como a la edificabilidad asignada al uso residencial.
- 3) El PGM puede hacer posible una gestión del suelo más adecuado a la realidad de las necesidades socioeconómicas actuales sin alterar los estándares urbanísticos establecidos. Supondría reactivar puestos de trabajo, tanto en su proceso constructivo como en el funcionamiento de la actividad de la residencia geriátrica, entendemos que la propuesta planteada es respetuosa con los desarrollos ya aprobados, sin interferir negativamente en las previsiones del PGM y propiciando actividad económica tan necesaria para la ciudad.

Así mismo, con esta modificación puntual se haría posible la adaptación a normativa y la legalización administrativa de la actividad de uso geriátrico, que se desarrolla en la parcela desde el año 2.003, ante el Ayuntamiento de Cáceres.

- 4) En relación al cumplimiento de los artículos 27 al 30 RPLANEX la modificación no introduce aumentos de aprovechamiento urbanístico ni modificación de suelo dotacional dedicado a zonas verdes y equipamientos públicos. Si no que mejora la propuesta de dotaciones en la ciudad.
- 5) En cuanto al artículo 105 RPLANEX señalar que la innovación no altera las condiciones de las dotaciones públicas, al no incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- 6) En cuanto al artículo 12 LOTUS debe señalarse que no se modifican los estándares mínimos de calidad y sostenibilidad urbana, no aumentándose el aprovechamiento urbanístico ni modificando de manera alguna el suelo dotacional dedicado a zonas verdes.
- 7) En cuanto al artículo 50 de la LOTUS. indicar que la modificación actual no altera el aprovechamiento lucrativo por lo que no serán necesarias medidas compensatorias. Igualmente no se altera la calificación o uso de zonas verdes por lo que no es necesario el informe favorable de la Junta de Extremadura.
- 8) Las mejoras de la nueva ordenación son el mantenimiento y posible ampliación del programa mediante un edificio Anexo de la Residencia de Mayores "Virgen de la Montaña



II", que forma parte de la edificación que compone el Seminario Diocesano. La propuesta sería de construir un edificio anexo al edificio existente con uso Social DE 1.727 m², ampliando el número de residentes y reducir las listas de esperas vigentes en la ciudad de Cáceres, superior a los demandantes de residencial de obra nueva.

Por todo ello, nos parece plenamente justificada la presente modificación puntual que elimina la U.A.A. 17-03.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 03/11/2022 y n.º CC/053/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General Municipal para eliminar la unidad de actuación UAA-17.03 "Seminario", manteniendo el uso dotacional existente.

Municipio: Cáceres.

Aprobación definitiva: 2 de noviembre de 2022.

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 Mérida, 3 de noviembre de 2022.

• • •