

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2026, del Consejero, relativa a la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres para el cambio del uso global del ámbito del área de planeamiento específico APE 12.01 "Comercial Mejostilla", de terciario a residencial (M-053). (2026060806)

Al no disponer el municipio de 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 (en adelante, LOTUS), resulta de aplicación lo previsto en el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda, en la redacción dada por el Decreto-Ley 5/2025, de 18 de septiembre. Conforme a dicha disposición, corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general, siendo competencia municipal la aprobación de las determinaciones de ordenación detallada.

A estos efectos, se consideran determinaciones de ordenación estructural y detallada las previstas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando una modificación afecte simultáneamente a ambas, la competencia para su aprobación definitiva corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación objeto del presente expediente incide en los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación de un ámbito de suelo urbano no consolidado. En consecuencia, al tratarse de determinaciones de ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.c de la LOTUS), la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comunidad Autónoma.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo están atribuidas a la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda mediante el Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto 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 al titular de dicha Consejería resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, así como sobre la aprobación definitiva de sus innovaciones cuando tal competencia corresponda a la Administración autonómica, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura conforme al artículo 7.2.g del mismo texto normativo.

El Decreto-ley 5/2025, de 18 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos



en Extremadura durante el verano de 2025 y en materia preventiva de incendios forestales modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el apartado 3.a) de su disposición transitoria segunda, que permite la modificación del planeamiento aprobado conforme a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que no se vulnere el principio de equidistribución de beneficios y cargas; que resulte compatible con la ordenación estructural vigente, sin perjuicio de los ajustes que puedan ser necesarios; y que no se comprometan los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento aplicable es el previsto en la LOTUS, si bien no resulta exigible la diferenciación documental entre planeamiento estructural y detallado, pudiendo tramitarse en un único documento que integre la modificación con el instrumento vigente.

El objeto de la modificación consiste en el cambio del uso global del ámbito APE 12.01 "Comercial Mejostilla", pasando de uso terciario a uso residencial. Las parcelas afectadas se sitúan en la calle Emilio Cardenal Hernández, con referencias catastrales 6653403QD2765D0001AH y 6552804QD2763B0001HP.

La innovación se justifica en la necesidad de completar y consolidar la trama urbana del entorno, ubicado entre sectores residenciales y sistemas generales, y que, tras catorce años de vigencia del Plan General Municipal, no ha sido objeto de desarrollo. Asimismo, se acredita la falta de necesidad de mantener el uso terciario en dicho ámbito.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó, con fecha 13 de junio de 2024, que no resulta necesario someter el expediente a evaluación ambiental estratégica. No obstante, deberán tenerse en cuenta las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de 4 de junio de 2024, que concluye que la modificación no afecta de forma apreciable a los espacios incluidos en la Red Natura 2000, estableciendo una vigencia de cuatro años.

La documentación presentada se considera suficiente y conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, con la salvedad prevista en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

La memoria incorpora una adecuada justificación de los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana, en cumplimiento de los artículos 11, 12 y la disposición adicional quinta de la LOTUS. Asimismo, se acredita el cumplimiento de lo previsto en el artículo 77.2 en relación con la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano, así como los estándares relativos a reserva de suelo para vivienda protegida y dotación de aparcamientos.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura informó favorablemente la modificación en su sesión de 25 de septiembre de 2025.



En consecuencia, puede concluirse que la modificación ha sido tramitada conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y que sus determinaciones se ajustan a lo previsto en los artículos 46 y siguientes del mismo texto legal, contando con la documentación necesaria para su adecuada definición y justificación.

En virtud de lo expuesto, y a la vista de los informes favorables emitidos, el Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

RESUELVE:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres anteriormente descrita.

Segundo. Publicar, como anexo I de la presente resolución, la normativa urbanística resultante de la aprobación de la ordenación estructural.

Asimismo, se publicarán:

- Como anexo II, un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto de sus posibles efectos ambientales.
- Como anexo III, certificación acreditativa de la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, conforme a lo previsto en el artículo 57.6 de la LOTUS.

Contra la presente resolución, que tiene carácter normativo, que será igualmente publicada en la sede electrónica de la Junta de Extremadura, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Mérida, 31 de marzo de 2026.

El Consejero,
MANUEL MARTÍN CASTIZO

**ANEXO I**

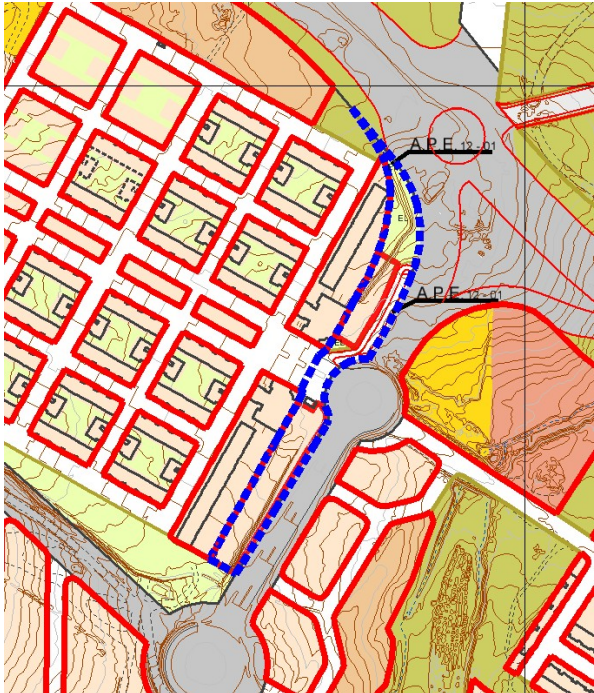
Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda , se modifica la Ficha de Ordenación APE 12.01 Comercial Mejostilla, del fichero de Ámbitos de ordenación, Tomo III en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	APE 12.01 Mejostilla

Denominación:	Mejostilla
Norma zonal / Usos Compatibles:	3.1,3.3 Plano/hoja: 5/12

Superficie del ámbito:			9.511 m²
Clase del suelo:	Urbano	Uso global:	Residencial

OBJETIVOS:
Se ordena una franja de suelo vacante entre el vial y la urbanización.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial	
Industrial	
Terciario	
Vivienda protegida	
TOTAL EDIFICABILIDAD:	
INTENSIDAD:	
N.º Viviendas	
OBSERVACIONES	



FICHA DE GESTIÓN		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:	U.A.U	12.01

Sistema de actuación:	Indirecta	Iniciativa de planeamiento:	Privada
Aprovechamiento medio:	0,692127	Área de reparto:	ARe 12.01
Sup. Suelo público existente:	582	Delimitación:	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:			
	Incluido		Adscrito
	Local	General	General
Red viaria:	1.971 m ²	m ²	m ²
Espacios libres:	1.911 m ²	m ²	m ²
Equipamiento:	m ²	m ²	m ²
TOTALES:	3.882 m ²	m ²	m ²

OBSERVACIONES:
La LESOTEX indica una cesión del 15 %, correspondiente a 1.427 m ² . Derogada la LESOTEX se considera la suma de los estándares de la LOTUS (5 m ² /habt de zonas verdes + 1.6 m ² /habt de suelo dotacional = 6,6 m ² /habt) 2,50 habitantes / 100 m ² construidos: 113 habitantes, correspondiendo la superficie de zona verde 745,80 m ² , inferior a la cesión indicada.
Se establece una cesión del 10% del aprovechamiento a la administración, en concepto de participación en las plusvalías. El APE 12_01 cuenta con 4.495 m ² edificables; siendo su 10% 449,50 m ² . Conforme a lo previsto en el artículo 92.2 LOTUS, esta cesión puede ser sustituida por el abono al Ayuntamiento de su valor económico equivalente en metálico

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL APE 12.01 COMERCIAL MEJOSTILLA, Cáceres.

Promotor: Ángel Gasco Paín DNI ***0828**.

Técnicos firmantes:

Eduardo Reveriego Martín, Arquitecto colegiado n.º **194* de COADE.

Antonio Ibarra Castro, Arquitecto colegiado n.º **311* de COADE.

El artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La parcela objeto de la presente modificación se sitúa en la calle Emilio Cardenal Hernández, referencia catastral 6653403QD2765D0001AH y 6552804QD2763B0001HP.

El espacio del APE 12.01 responde a un espacio residual entre el desarrollo urbano de Mejostilla y el vial denominado calle Emilio Cardenal Hernández fruto del ajuste del diseño urbano. Nos encontramos con una unidad que, tras haber pasado 14 años desde la aprobación del PGM en 2010, aún no se ha desarrollado.

El Residencial Gredos presenta un uso predominante residencial, con varias dotaciones terciarias tanto en parcelas completas como en locales comerciales en plantas bajas de edificios, encontrándose en gran medida sin uso. Actualmente no hay suelo para vivienda unifamiliar disponible.

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres se redacta para cambiar el uso comercial del ámbito de afección del APE 12.01 Comercial Mejostilla a residencial unifamiliar (Norma Zonal 3) sin rebajar las condiciones establecidas en el PGM ni los



estándares mínimos determinados por la LOTUS, con la intención de fomentar la viabilidad del desarrollo del ámbito APE 12.01. El cambio impulsará el desarrollo de este espacio para configurar la calle y eliminar el vacío urbano que afecta negativamente a la funcionalidad y seguridad del ámbito y su entorno.

A la vista de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura, no se precisa evaluación ambiental estratégica. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas previamente consultado, informa que la modificación puntual no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

La propuesta de la modificación puntual no menoscaba la ordenación del PGM cuyo objetivo en esta zona es colmatar y completar la trama urbana entre sectores residenciales y sistemas generales. Con la propuesta, el objetivo no se altera, ordenando el ámbito de forma que se compatibilice con el nuevo uso.

La reforma consistirá en modificar la Ficha de Ordenación APE 12.01 Mejostilla, Cuadro VI Documento Orden de Prioridades y los planos n.º 5 y 6 (hojas 7-12) .

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA**
(artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 31/03/2026 y n.º CC/025/2026, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General Municipal para el cambio del uso global del ámbito del área de planeamiento específico APE 12.01 "Comercial Mejostilla" de terciario a residencial.

Municipio: Cáceres.

Aprobación definitiva: 31 de marzo de 2026.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en los artículos 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 31 de marzo de 2026.

• • •