MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA PGM.CC

CAMBIO DE ALINEACIÓN EN MANZANA

Promotor: IDCQ Hospitales y Sanidad.

Arquitecto: José Luis Hernández Castro.

Diciembre de 2023

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

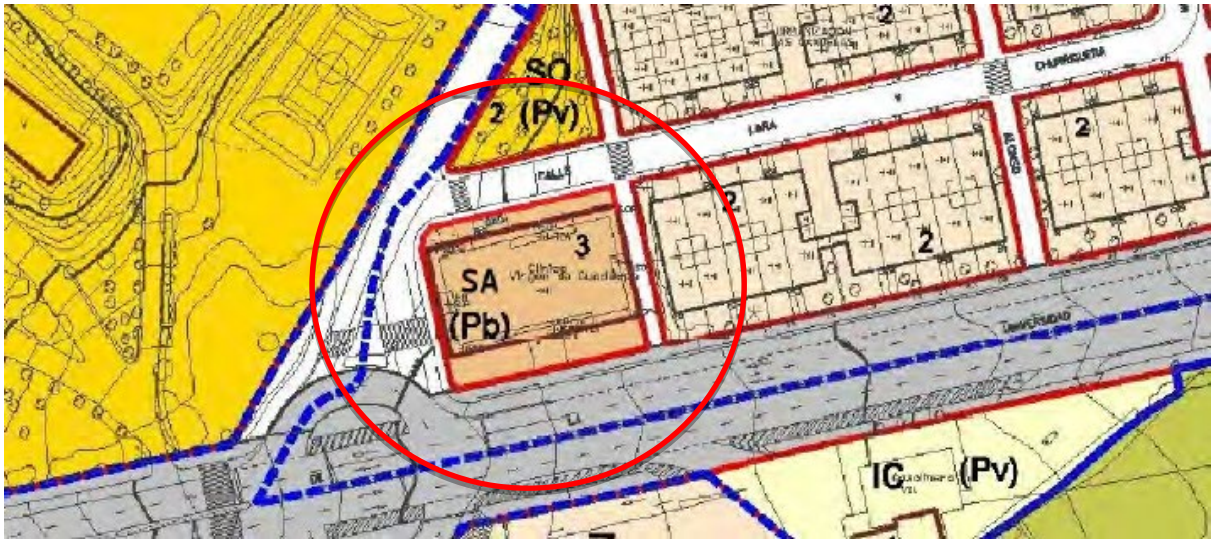
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

La parcela objeto de la presente modificación, situada en la Avda. Universidad nº 5, con referencia catastral: 6838801QD2763H0001JK, contaba desde su creación, fruto del Plan Especial de Reforma Interior en la Sub-Área R-53.2 (Ref. PERI_01_05_CANDELAS) con aprobación definitiva el 08.05.1985, con unas alineaciones que coincidían con la propia parcela catastral. En el PGM.CC vigente la alineación norte ha sufrido un retranqueo desde su estado original, siendo ocupado dicho espacio retranqueado por una ampliación del vial.

La presente modificación puntual del PGM.CC contiene dos determinaciones afectadas siendo ambas de carácter detallado:

1. Se redacta para ajustar las alineaciones de la manzana donde se sitúa el Hospital Quirónsalud Cáceres, en concreto la alineación de la calle Rodrigo Gil de Hontañón del Plan General Municipal de Cáceres ,con el objeto de adaptar el trazado de la manzana al trazado de la única parcela que la compone.



2. Se adapta la categorización del equipamiento al uso real conforme la nomenclatura del PGM vigente pasando de equipamiento social (SO) a equipamiento sanitario (SA). Es una determinación de ordenación detallada.

3. La modificación del carácter público/privado se remite a modificación independiente por ser de carácter estructural.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
21 DICIEMBRE 2023

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO

2.- ANTECEDENTES

2.1.- Agentes

2.2.- Marco Legislativo de Aplicación

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Conveniencia y oportunidad de la Modificación

3.2.- Descripción y Justificación de la Modificación propuesta

3.2.1.- Descripción de la Modificación

3.2.2.- Justificación de la no afección a las determinaciones estructurales

3.2.3.- Justificación del cumplimento de la legislación urbanística

PLANOS

Extracto PLANO 5, hoja 17 de 43. ESTADO ACTUAL

Extracto PLANO 5, hoja 17 de 43. ESTADO REFORMADO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

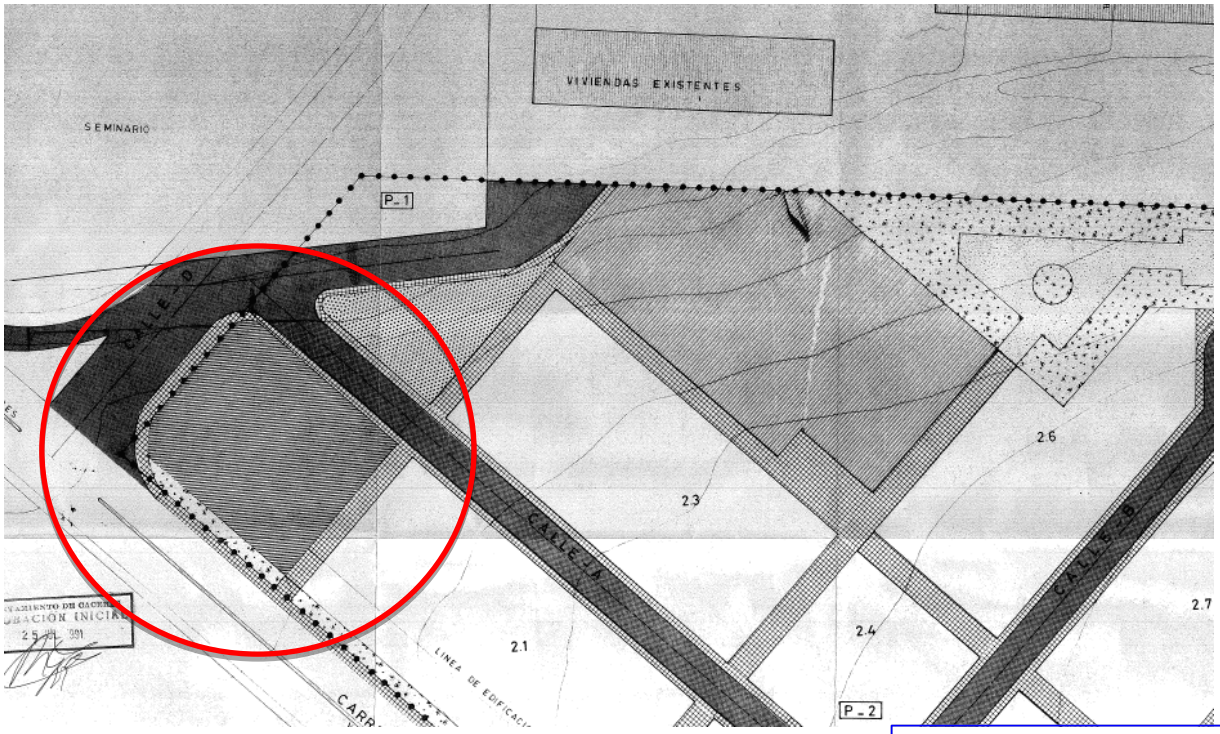
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- OBJETO

Se redacta la presente modificación para ajustar las alineaciones de la manzana donde se sitúa el Hospital Quirónsalud Cáceres, en concreto la alineación de la calle Rodrigo Gil de Hontañón del Plan General Municipal de Cáceres (en adelante PGM.CC) con el objeto de adaptar el trazado de la manzana al trazado de la única parcela que la compone.

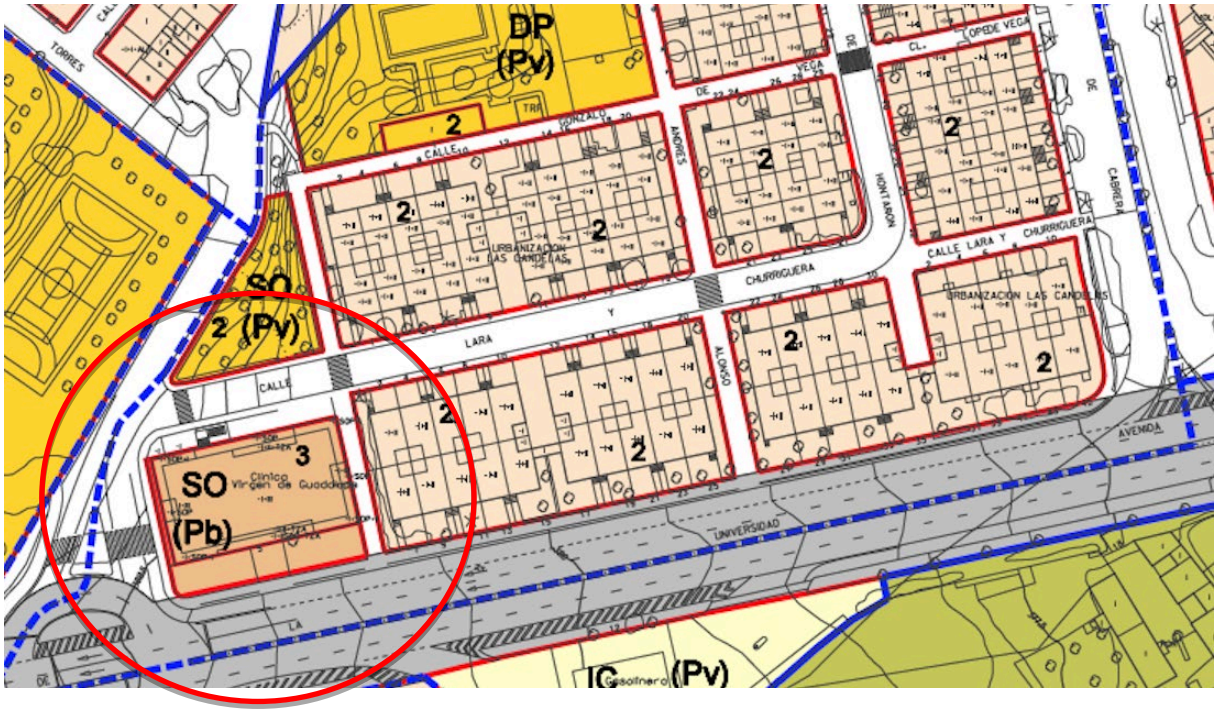
2.- ANTECEDENTES

La parcela donde se sitúa El Hospital Quirónsalud Cáceres, situada en la Avda. Universidad nº 5, con referencia catastral: 6838801QD2763H0001JK, es fruto del Plan Especial de Reforma Interior en la Sub-Área R-53.2 (Ref. PERI_01_05_CANDELAS), con aprobación definitiva el 08.05.1985. En esta figura de planeamiento, la parcela objeto de este estudio es “comercial” y a consecuencia de un Reformado con aprobación definitiva de 09.07.1992 pasa a ser “dotacional privada”. Tanto en el PERI como en su Reformado las alineaciones de la manzana coinciden el perímetro de la totalidad de la parcela.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

Es en el PGM.CC, donde en el plano nº 5 hoja 17 de 43, donde las alineaciones de la manzana no coinciden con el perímetro de la parcela, conformándose una manzana de menor tamaño que la parcela que contiene.



2.1.- Agentes.

Promotor: IDCQ Hospitales y Sanidad.

Redactor: José Luis Hernández Castro, arquitecto.

2.2.- Marco Legislativo de aplicación

 Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y sus modificaciones. (Ref. LOTUS)

 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. (Ref. RGLOTUS)

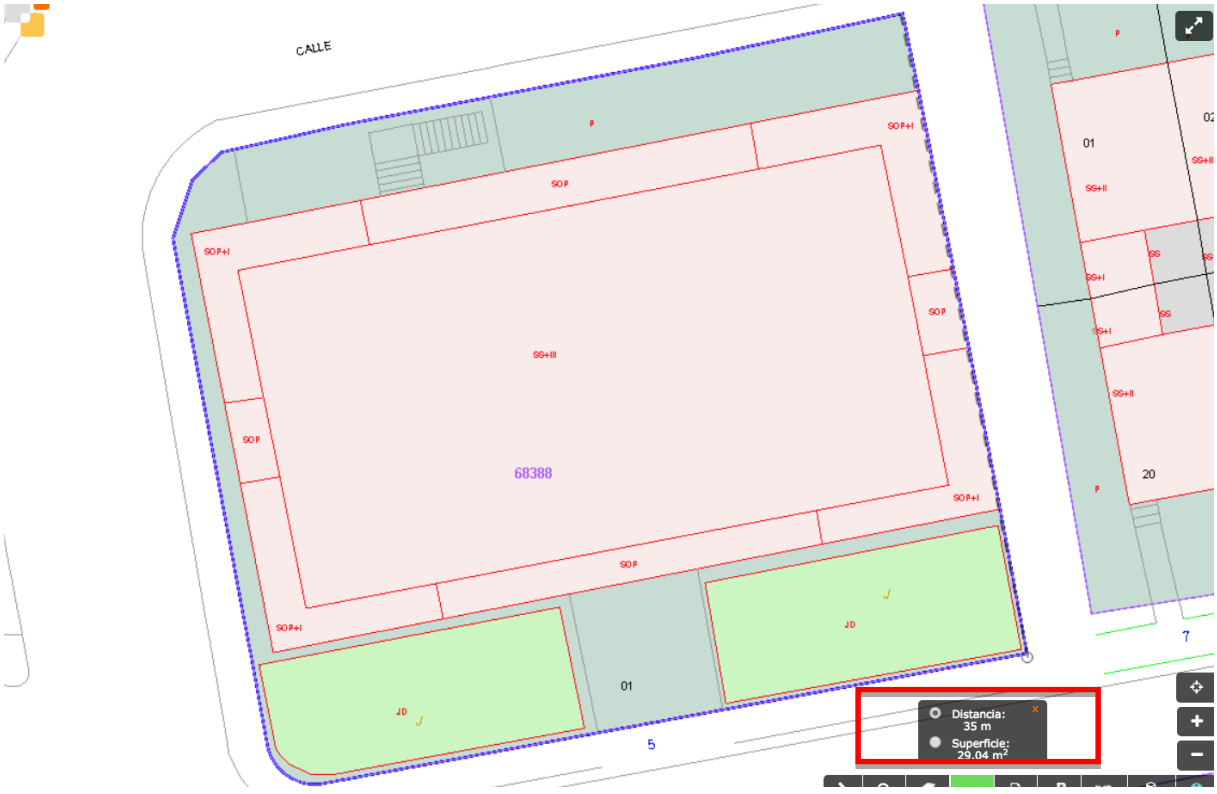
 Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente por Resolución de 15 de febrero de 2010 de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicado en el D.O.E. nº 60, de 30 de marzo de 2010. (Ref. PGM.2010).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
21 DICIEMBRE 2023

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Conveniencia y oportunidad de la modificación

La parcela donde se sitúa El Hospital Quirónsalud Cáceres, situada en la Avda. Universidad nº 5, con referencia catastral: 6838801QD2763H0001JK, tiene una superficie s/catastro de 1.398 m2, y coincide en dimensiones con las que figuran en la nota simple registral.



al distribuido por el Colegio de Registrad

L I N D E R O S

Norte: En linea de 35,5 metros con jardín anexo al acerado de la CN-521

Sur: En linea de 36,5 metros con jardín anexo al acerado de la CN-521

Este: En linea de 35 metros con zona peatonal que la separa de la parcela 2-1

Oeste: Constituido por tres tramos: De izquierda a derecha, tramo curvo de 8 metros, tramo recto de 23 metros y otro tramo curvo de 6,28 metros, colindantes todos ellos con acerado anexo a calle D.

Coinciden por tanto la parcela catastral con el solar registral.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6838801QD2763H0001JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV UNIVERSIDAD 5
10003 CACERES [CÁCERES]

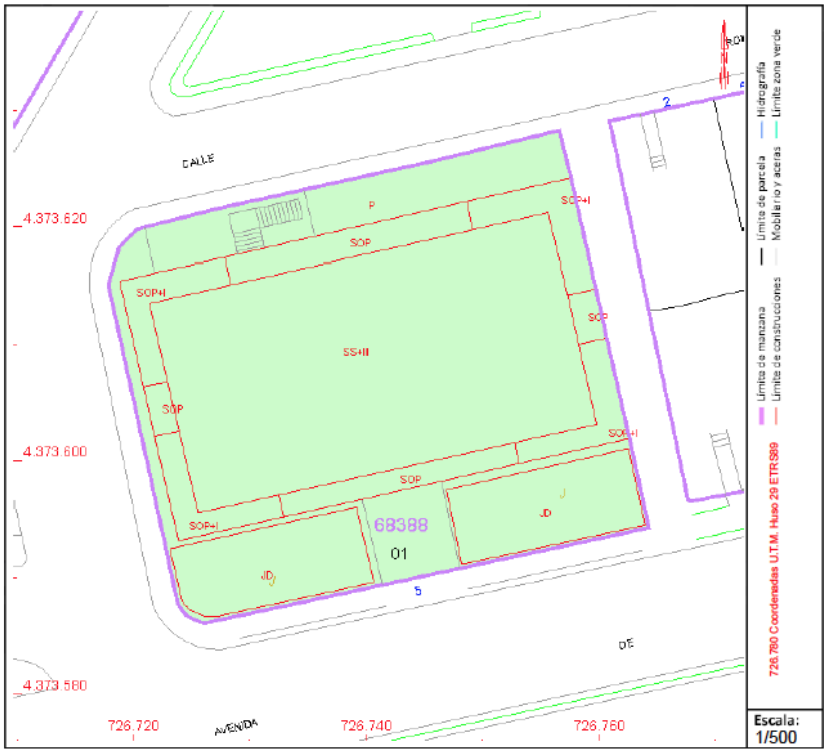
Clase: URBANO
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 2.920 m2
Año construcción: 1992

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E/-1/01	206
SANIDAD	E/-1/02	722
SANIDAD	E/00/01	664
SANIDAD	E/01/01	664
ALMACEN	E/02/01	664
SOPORT. 50%	/00/02	129

PARCELA

Superficie gráfica: 1.398 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

Nota simple registral:

C0733852

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Pag.: 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CACERES, NUMERO UNO

LA LIBERTAD DE CARGAS SE ENTIENDE SALVO AFECCIONES FISCALES DE CARACTER TEMPORAL

Solicitante D./Dña. ART.253.2 DE LA LEY HIPOTECARIA

DATOS DE LA FINCA

Municipio: CACERES FINCA: 39555.0

Naturaleza de la finca: SOLAR

Vía pública: AVDA QUIJOTES
Número: SN

S.Terreno ..: 1419 m²

Otros:NUMERO C-3

LINDEROS

Norte: En linea de 35,5 metros con jardín anexo al acerado de la CN-521

Sur: En linea de 36,5 metros con jardín anexo al acerado de la CN-521

Este: En linea de 35 metros con zona peatonal que la separa de la parcela 2-1

Oeste: Constituido por tres tramos: De izquierda a derecha, tramo curvo de 8 metros, tramo recto de 23 metros y otro tramo curvo de 6,28 metros, colindantes todos ellos con acerado anexo a calle D.

DESCRIPCION DE LA FINCA

Sobre dicho solar se está construyendo un edificio comercial que consta de tres plantas: baja, primera y segunda destinadas a locales comerciales y otros servicios y otra planta más en semisótano destinada a garaje.

PLANTA DE SEMISOTANO: Con una superficie construida de 920 metros cuadrados y útil de 779 metros y 15 decímetros cuadrados
PLANTA BAJA: Con una superficie construida de 785 metros y 25 decímetros cuadrados y útil de 749 metros, 34 decímetros cuadrados
PLANTA PRIMERA: Con una superficie construida de 653 metros y 63 decímetros cuadrados y útil de 617 metros y 72 decímetros cuadrados.
PLANTA SEGUNDA: Con una superficie construida de 560 metros y 61 decímetros cuadrados y útil de 518 metros y 4 decímetros cuadrados.

Nombre Titular	Dni/Cif	Tomo	Libr	Fol	Alta
SOC EXTREMEÑA SANIDAD SER 100% del Pleno Dominio.	B10111128	1740	685	197	3

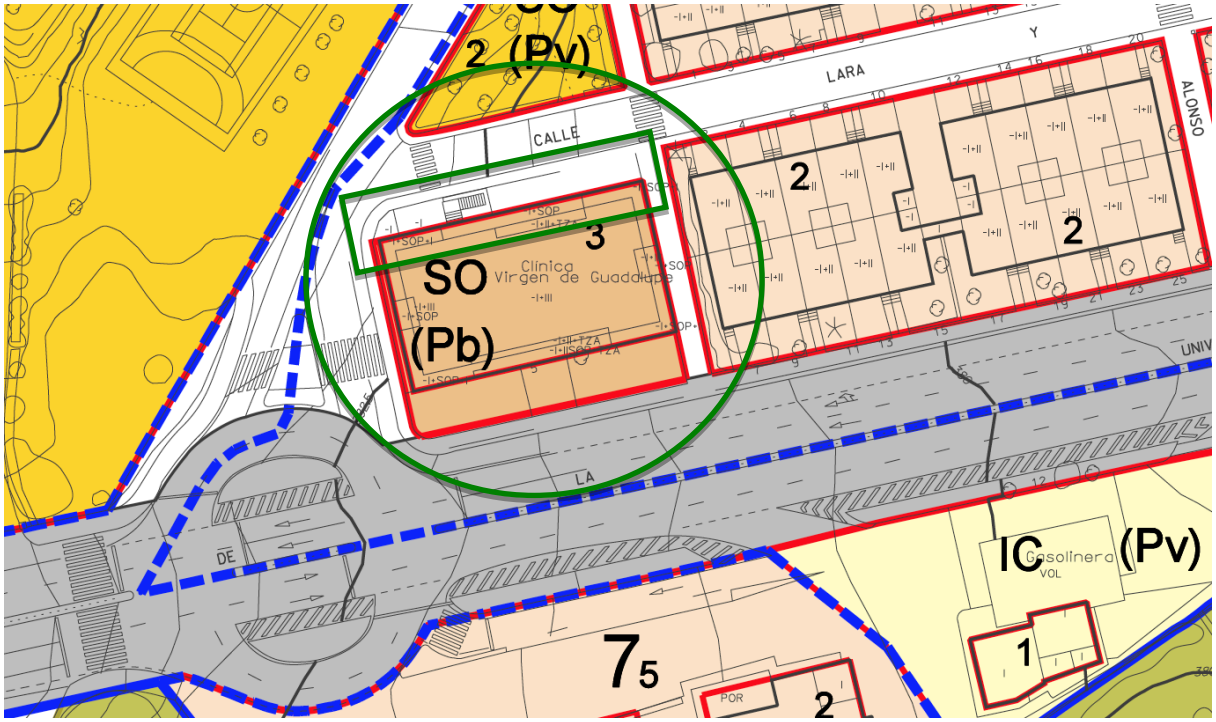
CARGAS DE LA FINCA: 39555.0

M F.N.M.T.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

La parcela está calificada como equipamiento social (SO) de acuerdo con su calificación original del PERI y planeamiento posteriores (PGOU.1985) donde el uso sanitario y benéfico (social) eran considerados el mismo. Se procede a ajustar su calificación a la nomenclatura de usos del PGM vigente siendo la correspondiente al uso el Equipamiento Sanitario Asistencial (SA).



DOTACIONES

SISTEMA GENERAL -E-	SISTEMA LOCAL	DOTACIÓN PRIVADA		TITULARIDAD	(Pb) (Pv)	PÚBLICA PRIVADA
EQUIPAMIENTOS						
			AI	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL		
			SA	SANITARIO ASISTENCIAL		
			DP	DEPORTIVO		
			ED	EDUCATIVO		
			RE	RELIGIOSO		
			CU	CULTURAL		
			SU	SERVICIOS URBANOS		
			SO	SOCIAL		
			GE	GENERICO		
		E		DOTACIÓN ESTRUCTURANTE		

SISTEMA GENERAL -E-	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	(Pb) (Pv)	PÚBLICA PRIVADA
INFRAESTRUCTURAS				
		IC	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN	
		IU	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
COMUNICACIONES				
		RED VIARIA		
		RED FERROVIARIA		
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES				
EG	EL	ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

La franja, que siendo parte de la parcela no forma parte de la manzana, tiene elementos necesariamente ligados al hospital:

- En la franja se sitúa la rampa de entrada a “urgencias” del hospital.
- En la franja se sitúan las escaleras de salida de emergencia del hospital.

Por tanto, realmente no es un espacio público de paso sino una franja contenedora de instalaciones imprescindibles para el funcionamiento del Hospital.



Y es ahora, cuando se tiene la necesidad de colocar una instalación de oxígeno que sustituya la utilización de bombonas individuales, cuando se hace necesaria esta modificación para poder contar con licencia municipal.

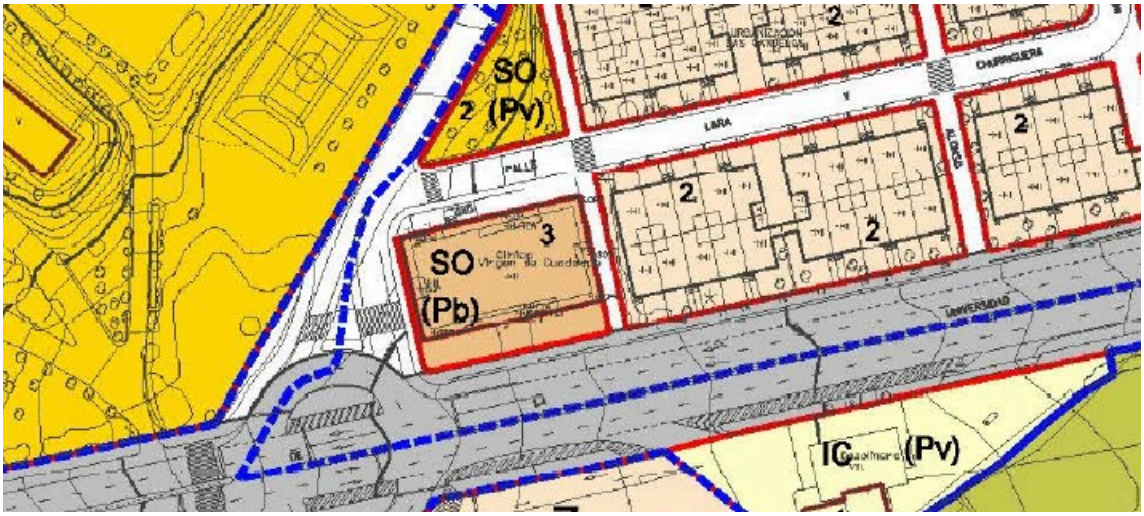
Esta nueva instalación garantizará una mejora funcional, evitando el trasiego de las bombonas de oxígeno individuales y modernizará la dotación sanitaria.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

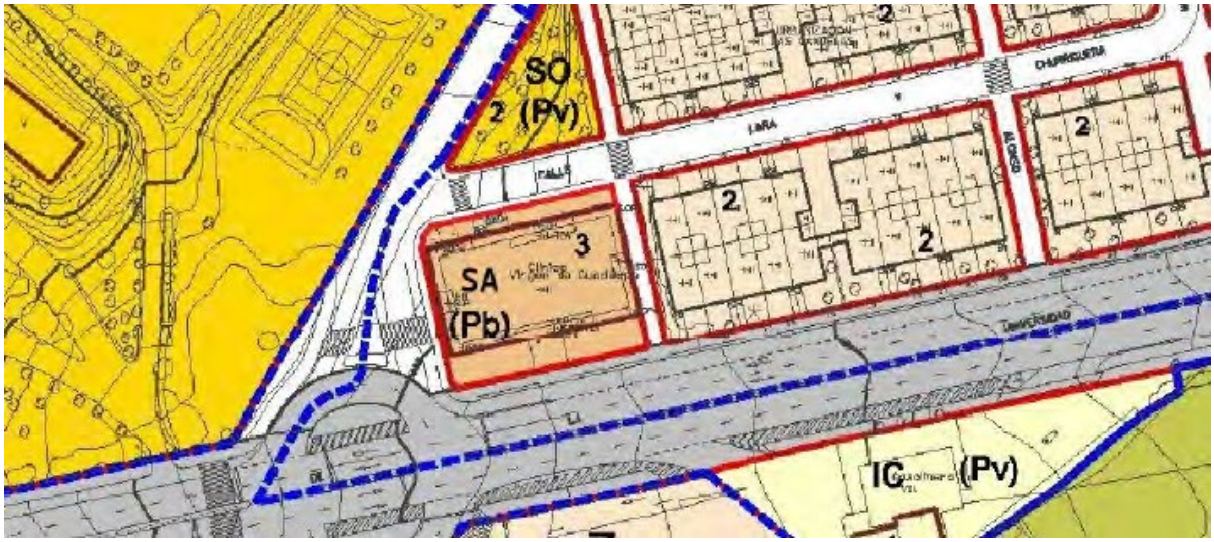
3.2. Descripción y Justificación de la modificación propuesta.

3.2.1. Descripción de la modificación.

Se modifica el plano 5, hoja 17 de 43, del PGM.CC, ampliando las alineaciones de la manzana a la parcela catastral.



Estado ACTUAL del planeamiento



Estado REFORMADO del planeamiento

- Como se ha justificado en el apartado anterior, se adapta la categorización del equipamiento al uso real conforme la nomenclatura del PGM vigente pasando de equipamiento social (SO) a equipamiento sanitario (SA).

3.2.2. Justificación de la no afección a las determinaciones de estructurales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
21 DICIEMBRE 2023

Al ampliar la alineación, no se entraría en modificaciones de carácter estructural, la franja afectada pasaría de ser “sistema local viario” a “sistema local equipamiento”. No se incrementa el aprovechamiento del solar, porque las alineaciones de la zona edificable no se modifican.

La adecuación de la calificación del equipamiento local no afecta a la ordenación estructural.

El objeto de esta modificación no está comprendido entre las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el artículo 51.2 RGLOTUS.

3.2.3. Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística.

Se cumple la Disposición Transitoria 2ª, que en su punto 3º permite tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general, aprobados antes de la entrada en vigor de la LOTUS, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a) Puede modificarse el Planeamiento aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2002, de a1 de diciembre, que es nuestro caso al:
   1) No producirse una quiebra en el principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes, ya que no existe ejecución del planeamiento.
   2) La modificación resulta compatible con la ordenación estructural, que no se llegan ni siquiera a ajustar.
   3) No impide el cumplimiento de los objetivos del planeamiento.

En relación a los Criterios de Ordenación Sostenible de la LOTUS, se justifica el cumplimiento de aquellos que tiene relación con el objeto de la modificación:

 Sostenibilidad: no afecta.

 Movilidad y accesibilidad: no afecta porque la franja no se utiliza como vial, al tener ya instalaciones propias del Hospital.

 Conservación del patrimonio cultural: no afecta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

 Eficiencia energética: no afecta. aunque la modificación va a permitir la modernización de las instalaciones del hospital existente.

 Perspectiva de género: no afecta, aunque la modificación va a permitir la modernización de las instalaciones del hospital existente.

 Participación: Dada la sencillez de la modificación, en el periodo de exposición pública, se celebrará una reunión con los representantes de los sectores más afectados, para su explicación y recogida de alegaciones que mejoren el texto y permitan una mejor aplicación.

En relación con la documentación de la modificación, se ajusta a la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, de entre las relacionadas en el artículo 54.4 RGLOTUS para el Plan General de Ordenación Detallada:

 Memoria justificativa del desarrollo y la no alteración de las determinaciones del Plan General Estructural.
En la presente memoria se justifica la modificación y la no alteración de las determinaciones estructurales del Plan General Municipal.

 Normativa reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.
No procede. La modificación no tiene reflejo normativo.

 Evaluación de la Sostenibilidad Económica.
No procede.

 Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.
Se adjunta plano “reformado”, en caso de aprobación definitiva, deberá refundirse por el Servicio Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento.

 Documentación exigida por la tramitación ambiental.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

No procede. La modificación puntual propuesta no se encuentra comprendida los supuestos de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (ni en el artículo 38 que relaciona los planes y programas que precisan Evaluación Ambiental Estratégica, ni en el artículo 49 que recoge los supuestos que deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, dado que se trata de una “modificación menor” de un Plan General Municipal que no altera la clasificación del suelo, ni regula nuevos usos).

HERNANDEZ CASTRO JOSE LUIS - 07009582X

Firmado digitalmente por HERNANDEZ CASTRO JOSE LUIS - 07009582X
Fecha: 2023.12.11 10:40:52 +01'00'

Diciembre de 2023, José Luis Hernández Castro - arquitecto.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023



EXTRACTO DEL PLANO Nº 5, HOJA 17 de 43

"MODIFICACIÓN PUNTUAL EN ORDENACIÓN DETALLADA. PGM.CC

CAMBIO DE ALINEACIÓN EN MANZANA"

ESTADO ACTUAL.

Redactor: José Luis Hernández Castro. Arquitecto. Fecha: Diciembre 2023

DOTACIONES

SISTEMA GENERAL -E-	SISTEMA LOCAL	DOTACIÓN PRIVADA		TITULARIDAD	(Pb) / (Pv)	PÚBLICA / PRIVADA
EQUIPAMIENTOS						
			AI	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL		
			SA	SANITARIO ASISTENCIAL		
			DP	DEPORTIVO		
			ED	EDUCATIVO		
			RE	RELIGIOSO		
			CU	CULTURAL		
			SU	SERVICIOS URBANOS		
			SO	SOCIAL		
			GE	GENÉRICO		
		E		DOTACIÓN ESTRUCTURANTE		

SISTEMA GENERAL -E-	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	(Pb) / (Pv)	PÚBLICA / PRIVADA
INFRAESTRUCTURAS				
		IC INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN		
		IU INFRAESTRUCTURAS URBANAS		
COMUNICACIONES				
		RED VIARIA		
		RED FERROVIARIA		
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES				
EG	EL	ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

COPIA CONFORME ORIGINAL
Aprobado por Resolución del Consejero de Fomento de 15-2-2010 (DOE 30-3-2010)
El Secretario General
Firma digital: Manuel Aunión Segador

:NTO DE CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

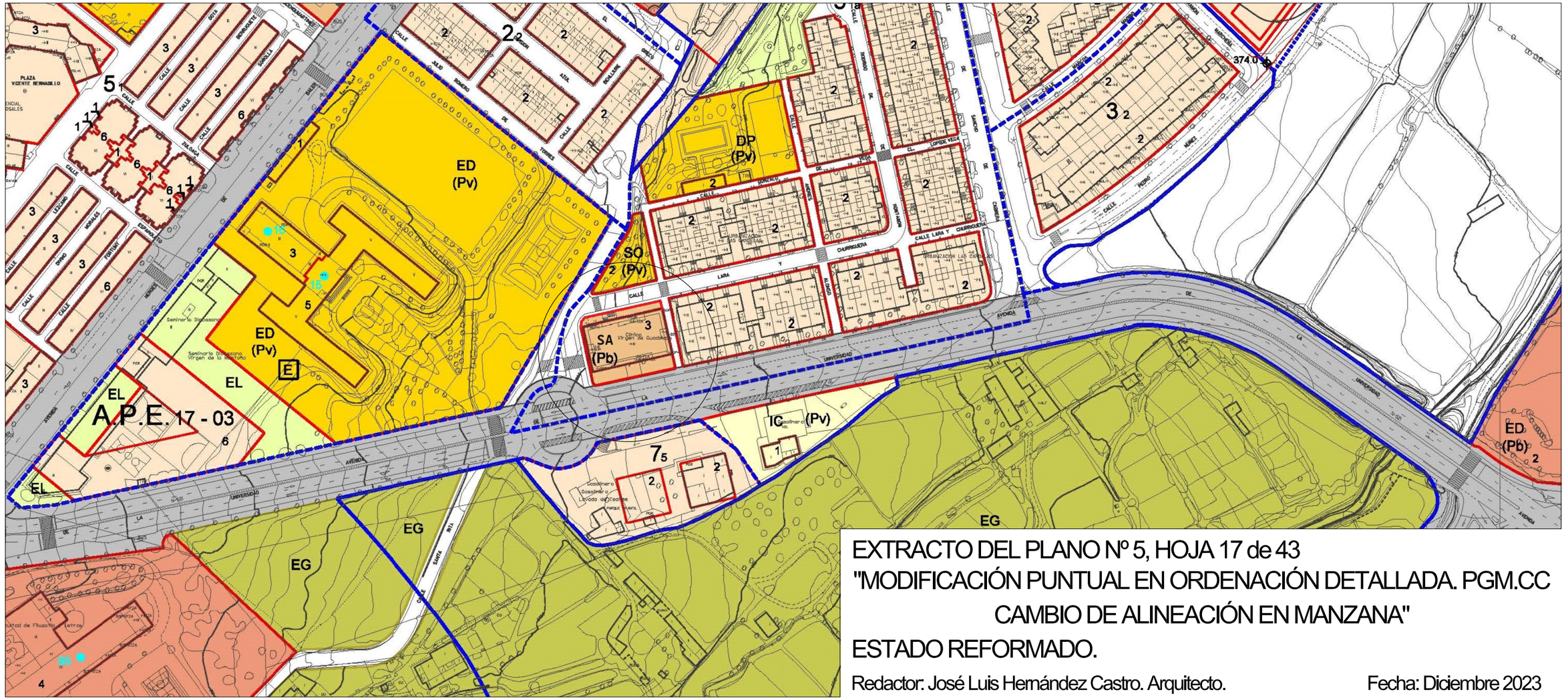
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

FECHA: MARZO 2010
ESCALA: 1 / 2.000
PLANO: 5
Hoja 17 de 43

prointec

DIRECTORES DEL EQUIPO REDACTOR:

D. LUIS RODRÍGUEZ-AVIAL | D. ANTONIO J. PIMENTA | D. MANUEL HERRERO



EXTRACTO DEL PLANO Nº 5, HOJA 17 de 43

"MODIFICACIÓN PUNTUAL EN ORDENACIÓN DETALLADA. PGM.CC CAMBIO DE ALINEACIÓN EN MANZANA"

ESTADO REFORMADO.

Redactor: José Luis Hernández Castro. Arquitecto. Fecha: Diciembre 2023

DOTACIONES

SISTEMA GENERAL -E-	SISTEMA LOCAL	DOTACIÓN PRIVADA		TITULARIDAD	(Pb) / (Pv)	PÚBLICA / PRIVADA
EQUIPAMIENTOS						
			AI	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL		
			SA	SANITARIO ASISTENCIAL		
			DP	DEPORTIVO		
			ED	EDUCATIVO		
			RE	RELIGIOSO		
			CU	CULTURAL		
			SU	SERVICIOS URBANOS		
			SO	SOCIAL		
			GE	GENÉRICO		
		E		DOTACIÓN ESTRUCTURANTE		
INFRAESTRUCTURAS						
			IC	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN		
			IU	INFRAESTRUCTURAS URBANAS		
COMUNICACIONES						
				RED VIARIA		
				RED FERROVIARIA		
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES						
EG	EL			ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 21 DICIEMBRE 2023

COPIA CONFORME ORIGINAL
Aprobado por Resolución del Consejero de Fomento de 15-2-2010 (DOE 30-3-2010)
El Secretario General
Firma digital: Manuel Aunión Segador

:NTO DE CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

FECHA: MARZO 2010
ESCALA: 1 / 2.000
PLANO: 5
Hoja 17 de 43

prointec

DIRECTORES DEL EQUIPO REDACTOR:
D. LUIS RODRÍGUEZ-AVIAL | D. ANTONIO J. PIMENTA | D. MANUEL HERRERO

EL SECRETARIO
Fdo.: JUAN MIGUEL GONZALEZ PALACIOS
- Este documento ha sido firmado electrónicamente
15 de enero de 2024