



Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Economía, Hacienda, Patrimonio,  
Contratación y Urbanismo  
Unidad Administrativa Oficina de Desarrollo Urbano  
*Sección de Planeamiento*

## NOTIFICACIÓN

REG/SALIDA: 11159

ASUNTO: Información Urbanística

Nº/EXPTE: PLA-LUE-0115-2017

P/REF:AJGG/agi

FECHA: 20/07/2017

**COLEGIO PAIDEUTERION  
SIERPES, Nº 7  
10002-CACERES**

En contestación a su escrito de fecha 18 de julio de 2017, en el que solicita información urbanística, (Exp. nº PLA-LUE-0115-2017), esta Alcaldía, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, le informa lo siguiente:

Vista la documentación aportada por la Sección de Planeamiento de este Ayuntamiento y presentada por COLEGIO PAIDEUTERION de fecha 18 de julio de 2017, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Se solicita información sobre varias parcelas de uso docente, dos de ellas situadas en la avd. de la Trashumancia y calle Galileo, pertenecientes al sector denominado "casa Plata"; y otras tres que presentan fachada a las calles avd. Pierre de Coubertin, calle la Habana y calle Cueva de la Becerra, pertenecientes al sector denominado "Nuevo Cáceres".

Las parcelas situadas en el entorno de "Casa Plata" responden a la referencia catastral 6001402 (1.837 m2) y 5904890 (8.641 m2) datos obtenidos de la cartografía catastral. Las otras tres fincas se sitúan en la banda dotacional del sector "Nuevo Cáceres" y responden a la referencia catastral 5807101 (14.829 m2), 5807102 (10.923 m2) y 5807103 (2.044 m2).

Según el Plan General Municipal, documento aprobado por el Consejero de Fomento el día 15 de febrero de 2010, y que entró en vigor en el momento de publicación en el DOE de fecha 30 de marzo de 2010, las parcelas en cuestión se encuentra clasificada como Suelo Urbano y con la siguiente consideración:

- Parcelas situadas en el entorno de "Casa Plata":

Se encuentran dentro del API 32-03 "Casa Plata", la calificación de la parcela denominada según Plan parcial anterior como ED Equipamiento Docente, incluidas según las condiciones particulares del API como ED1 y ED2 perteneciente al sistema local de equipamientos EQUIPAMIENTO DOCENTE de titularidad Pública con un máximo de tres y dos alturas respectivamente.

Según las condiciones particulares establecidas por el P.G.M. para dicho API y para esa calificación concreta (ED), dichas parcelas quedan reguladas por lo siguiente:



#### RESTO DE EQUIPAMIENTOS

Se regula en esta ordenanza el resto de parcelas calificadas de equipamiento dentro del ámbito del API 32-03. En lo aquí no regulado será de aplicación lo establecido para cada uno de los tipos de equipamientos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta ordenanza las parcelas graficadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con los códigos "DP", "ED" y "GE".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el del equipamiento correspondiente a cada uno de los tipos, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción del "GE" que se asimilará al régimen del Tipo Dotacional Genérico.

#### Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

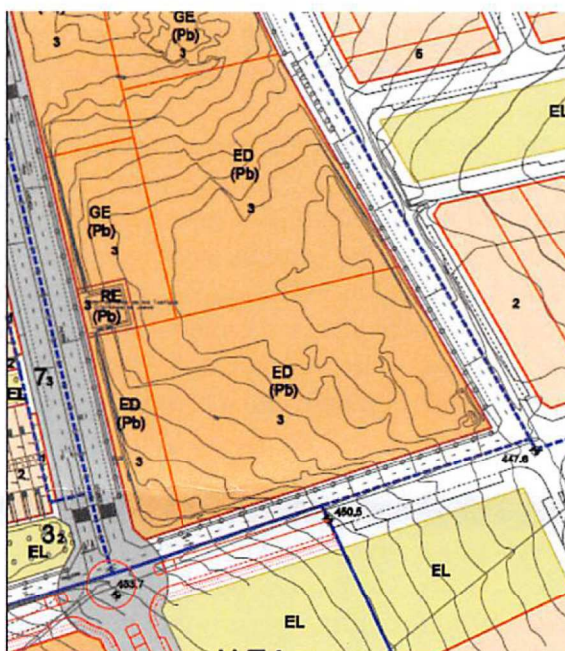
Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficies edificables máximas y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	ALTURAS MÁXIMAS
DP	5.602,10	---	---
GE	5.450,60	5.450,60	5
ED1	8.762,72	En función del programa necesario	3
ED2	1.854,00	En función del programa necesario	3

- Parcelas situadas en el entorno de "Nuevo Cáceres":

Estas parcelas se encuentran dentro de la Norma Zonal 4 (Edificación en manzana cerrada), grado 2 (edificación con patio de manzana tradicional), si bien cuenta con la calificación de Dotaciones Sistema Local Equipamiento ED Educativo de titularidad Pública. La documentación gráfica establece la posibilidad de construir tres plantas en todas ellas.

Se adjunta recorte del plano 5 "Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en suelo Urbano y Urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes" de dicho Plan.



Por último y en todo aquello que no ha sido recogido anteriormente, con carácter general cualquiera de dichas parcelas queda regulado mediante el capítulo 4.6 USO DOTACIONAL y 4.7 CLASE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO del Plan General Municipal.

#### **Artículo 4.6.3. Carácter de las dotaciones (E)**

*El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:*

- *Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.*

*El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.*

- *Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.*

*El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.*

- *Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.*

#### **Artículo 4.6.4. Regulación (E)**

*1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la*



documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones respecto a su uso de las presentes Normas.

La edificabilidad de los usos dotacionales existentes, salvo los usos dotacionales deportivos, siempre que no se especifique otra condición particular para una determinada dotación, (ya sea en planeamientos de desarrollo incorporados, Áreas de Planeamiento Específico, o en las condiciones particulares del uso dotacional de equipamiento concreto que le sean de aplicación), tendrán una edificabilidad máxima que será la mayor de las dos siguientes:

- La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas.

- 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los usos dotacionales deportivos se estará a lo dispuesto por sus condiciones particulares.

Justificadamente, se permitirán ampliaciones de un 10% de la citada edificabilidad anterior, por necesidades del uso.

Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.

Para las parcelas calificadas de equipamiento público en unidades de actuación, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo no Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el presente Capítulo 3.4 de estas Normas, salvo condición particular reflejada en su calificación urbanística.

6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título VII de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General.

Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 8/1997 de 18 de junio 9. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.



10. En las parcelas calificadas para uso dotacional, y salvo regulación específica de la dotación concreta (similar a la definida para la edificabilidad), se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario de tipo terciario de oficinas de categoría 1ª, comercial de categoría 1ª, y recreativo de categoría 1ª y Grupo I, que coadyuve a los fines dotacionales previstos, no admitiéndose el uso residencial en su clase vivienda, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación. En todo caso, estos usos no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total destinada al uso característico de la dotación, y quedarán integrados funcional y jurídicamente con aquél.

11. Para los usos dotacionales educativo, sanitario-asistencial y social, se tendrá en cuenta la regulación sobre distancias mínimas a Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas regulada en el art.7.5.6, apartado 2.

12. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

...

#### **Artículo 4.7.9. Condiciones particulares del tipo Docente (D)**

##### **1. Definición**

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes o colegios mayores, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

##### **2. Clasificación**

La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

##### **3. Condiciones**

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

En todo caso:

- Los centros destinados a CEIP 6+12 unidades requieren un solar de superficie no inferior a ocho mil (8.000) metros cuadrados.
- Los centros destinados a IES de 12+4 unidades requieren un solar de superficie no inferior a 12.000 m<sup>2</sup> y cuya forma permita una edificación de dos alturas de superficie construida mínima de seis mil (6.000) metros cuadrados y la inclusión de dos pistas deportivas de 44x22 metros.

Cuando incluyan residencias de estudiantes o colegios mayores, se remitirán a las condiciones de las residencias comunitarias, y en su caso a las del uso hotelero.

Por tanto, todas las parcelas objeto de informe tienen la calificación de Dotación perteneciente al Sistema Local de Equipamientos Docente, cuyo ámbito funcional es menor a las de dotación de carácter general, a las cuales complementa; y siempre de titularidad pública.



Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos, significando que con carácter previo al inicio de cualquier tipo de obra o actividad deberá solicitar la correspondiente licencia o autorización administrativa procedente, dado que el contenido del presente escrito es solamente informativo.

**Cáceres, 20 de julio de 2017**

**EL CONCEJAL DELEGADO**

**Por delegación de firma de la Alcaldesa  
(B.O.P. 24/07/2015)**



**Fdo. Valentín Enrique Pacheco Polo**