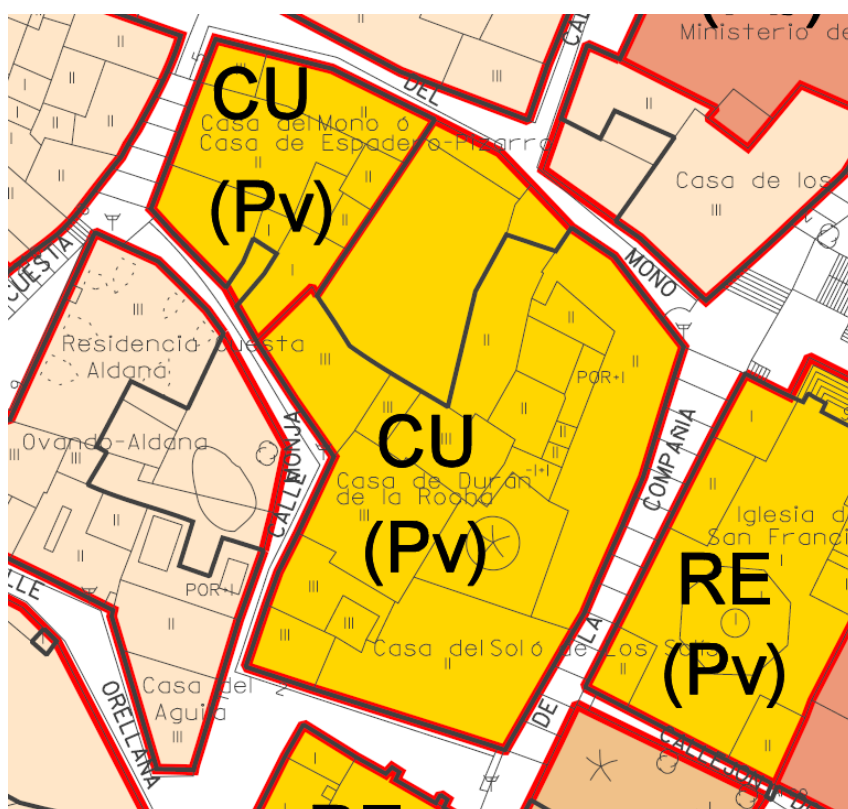


**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO**



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN
MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL
CASCO HISTÓRICO.**

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

INDICE.

A. MEMORIA INFORMATIVA.

- A.1. Objeto.
- A.2. Marco legal.
- A.3. Ámbito de actuación.
- A.4. Características del territorio sobre el que se interviene.
 - A.4.1 Descripción del ámbito.
 - A.4.2 Relación con el contexto del Plan General Municipal de Cáceres.
 - A.4.3 Condiciones socio-económicas.
 - A.4.4 Análisis del planeamiento vigente.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- B.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación.
 - B.1.1 Análisis de las determinaciones del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres en el ámbito.
 - B.1.2 Análisis de las determinaciones del Plan General Municipal.
- B.2 Condiciones de la Modificación puntual.
 - B.2.1 Definición de la modificación
 - B.2.2 Usos globales y compatibles.
 - B.2.3 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.
- B.3 Estudio comparativo: estado actual y modificado.

C. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO**

A. MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

A. MEMORIA INFORMATIVA.

A.1. Objeto.

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres surge como consecuencia de la necesidad de ajustar las determinaciones que sobre la manzana del casco histórico en donde se implantan la casa del Sol, la Casa del Mono, la casa Vargas Figueroa y la casa de Durán de la Rocha establece el PGM para adecuarlo a las prescripciones y objetivos que impone el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres.

Ello se concreta en el ajuste de los usos permitidos y sus compatibilidades.

A.2. Marco legal.

El marco legal viene constituido por la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a su redacción por Ley 9/2011, de 29 de marzo (en adelante LSOTEX). Igualmente es de aplicación su Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

Obviamente, es inexcusable la adecuación al Plan General Municipal de Cáceres, aprobado por Resolución de 15 de febrero de 2010 del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura (DOE nº 60, de 30 de Marzo de 2010).

Además se atiende el presente documento al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

A.3. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación viene determinado por la deimitación de la manzana en donde se implantan la casa del Sol, la Casa del Mono, la casa Vargas Figueroa y la casa de Durán de la Rocha.

A.4. Características del territorio sobre el que se interviene.

A.4.1 Descripción del ámbito.

La superficie de la manzana delimitada es de 2.057,38 m², según datos de Catastro. Y está constituido por dos propiedades catastrales cuyas referencias son: 6228601QD2762G y 6228602QD2762G.

El recinto Casa del Sol está declarado Bien de Interés Cultural y está constituido por las casas del Sol y la de Vargas Figueroa que constituyen una única propiedad catastral.

Los usos actuales son: el cultural museo en la casa del Mono y Residencial Religioso coexistiendo con una residencia de estudiantes actualmente no habilitada como tal en el recinto casa del Sol.

A.4.2 Relación con el contexto del Plan General Municipal de Cáceres.

La presente Modificación del Plan General Municipal de Cáceres ha surgido como consecuencia de la necesidad de ajustar las determinaciones que sobre la manzana establece el PGM para adecuarlo a las prescripciones y objetivos que impone el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres y siendo coherente con las preexistencias.

A tal efecto, el Plan Especial de Protección determina entre sus objetivos para la revitalización del casco histórico intramuros el establecimiento de una serie de usos que se consideran clave para su revitalización entre los que específicamente el Plan General Municipal no los recoge expresamente dentro del ámbito, de ahí la necesidad de armonizar ambos documentos para el ámbito aquí definido y es la esencia de la formulación de la presente Modificación puntual.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

A.4.3. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad.

El motivo esencial que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de aplicar primordialmente los criterios del Plan en aras a un mantenimiento de actividades complementarias de los usos principales que generen la actividad económica necesaria tanto para activar la revitalización del casco histórico en el ámbito de la Modificación, como permitir a sus propietarios unos ingresos importantísimos para poder abordar la Rehabilitación total de los inmuebles con destino a los usos establecidos.

La conveniencia queda clara y la oportunidad se hace evidente en tanto en cuanto se trata de potenciar una actividad turística en auge que tiene este ámbito en pobres condiciones actuales de sostenimiento. Es ahora entonces cuando se puede abordar la aplicación de usos que determina el Plan Especial de Protección y hacerlos coherentes con los establecidos en el Plan General Municipal.

A.4.4. Análisis del planeamiento vigente.

El Plan General determina sobre la manzana un uso Cultural como dotación local y de propiedad privada, es el único uso cultural privado que fija para el interior del recinto del casco histórico intramuros.

El Plan Especial de Protección establece unos usos para todo el ámbito Intramuros que son prácticamente asimilables a los marcados por el Plan General en el caso que nos ocupa con la aportación de usos complementarios que limita en general para todo el ámbito del Plan General, pero que chocan con los propuestos como deseables por el Plan Especial de Protección. De ahí la necesidad de armonizarlos ambos en virtud de la presente Modificación.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO**

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación.

B.1.1 Análisis de las determinaciones del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres en el ámbito.

A la hora de analizar los usos admisibles en el ámbito que nos ocupa desarrollamos a continuación el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres y que el Plan General asume como Área de Planeamiento Incorporado al Plan: API-23-1, PEPRPA.

Es el Plan Especial PEPRPA el que se imbrica hacia el mantenimiento del Patrimonio como objetivo principal, no específicamente el Plan General Municipal que además tiene otros contenidos o misiones. Por tanto, son los objetivos y criterios que establece el Plan Especial de Protección sobre un inmueble Protegido lo que debe ser considerado como legislación subsidiaria del Plan General, en el sentido indicado en el art. Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API:

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado y en la documentación adjunta, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican, tanto en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" como en la documentación adjunta.

2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" o en la documentación adjunta.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos, en función de cada tipología edificatoria original, expresamente referida en las observaciones de la ficha y en la documentación recogida para el API correspondiente.

6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales se acogeran asimismo, al régimen definido por el mencionado plano n.º 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y a las determinaciones establecidas en la documentación del API correspondiente.

Nada más revelador para entender una normativa que comenzar con sus objetivos y criterios de redacción, así pues:

En la introducción a la Memoria del Plan Especial PEPRPA se indica:

"La actividad turística no se corresponde con la oferta cultural de un Conjunto Monumental de la potencia del de Cáceres registrándose cifras de 1.300 visitantes semanales, lo que exige la coordinación de medidas de adecuación de la infraestructura y de ampliación y puesta en valor de la oferta cultural, con las propias de la promoción y fomento de la actividad cultural.

(...)

El equipamiento y los espacios libres presentan carencias que son más evidentes en relación con los sistemas locales, debiendo acondicionarse los espacios libres públicos existentes y mejorar o ampliar las dotaciones en los equipamientos vinculados a la actividad residencial."

En la actualidad el crecimiento del número de visitantes es realmente espectacular y potenciar esa actividad turística concuerda con los planteamientos del Plan Especial.

En el punto de la Memoria del Plan Especial: 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, se indica que la conveniencia de la formulación del Plan entre otros aspectos se basa en:

"...una dinámica...que demanda una acción de previsión y protección que permita:

-mejorar la calidad de vida de los habitantes,

-potenciar los valores que caracterizan al Conjunto monumental y al patrimonio artístico y arquitectónico del Casco Histórico,

-invertir los procesos de degradación del patrimonio cultural,

-recuperar el espacio urbano,

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

*-reestablecer la condición de "ciudad integrada" que debe caracterizar al centro urbano,
-fomentar la vitalidad económica y social de la ciudad histórica.
(...el Plan Especial) deberá configurarse también como Plan de Revitalización (...) que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas..."*

Parece evidente que entre los objetivos del Plan Especial está integrar el Casco antiguo con el resto de la ciudad, "ciudad integrada", no segregada por usos específicos ajenos a los naturales y propios.

En el punto de la Memoria del Plan Especial: I.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN., se establecen exactamente los objetivos del Plan Especial, entre ellos:

" Objetivos urbanísticos generales: (4.2)

(...)

e) Concreción del régimen de los usos urbanos que deberán precisar el carácter y la función urbanos asignado al Centro Histórico.

f) Definición de las medidas para el mantenimiento de la población residente.

Objetivos instrumentales (4.3)

(...)

Política de ocupación del espacio.

Se fomenta la presencia de los usos urbanos que definen la "ciudad integrada" evitando la especialización segregadora de usos que, como el residencial, se consideran necesarios para garantizar la vitalidad del centro histórico.

(...)

Se plantean las restricciones oportunas que regulen, limiten o prohíban la aparición de usos no deseables o incompatibles por su carácter degradante o generador de congestión.

Políticas sectoriales (3.2)

El Plan Especial pretende dar respuesta a los problemas y demandas de los sectores de actividad en:

(...)

d) comercio, servicios y actividades económicas: el Plan incentiva la actividad comercial y los servicios y actividades económicas de centralidad potenciando su buen funcionamiento...

Se fomenta la actividad del turismo cultural acogiendo las actividades vitalizadoras y ampliando la oferta cultural con la rehabilitación de la edificación..."

Se plantea entonces por el Plan Especial la necesidad de generar una actividad que denomina comercial, de servicios y de actividades económicas relacionadas con el

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

turismo como uno de los objetivos primordiales además de la necesidad de mantener la población residente en conexión con el uso residencial.

En el punto de la Memoria del Plan Especial: 2.1 LA ESTRUCTURA DE ACTIVIDAD Y FORMA DE LA CIUDAD MONUMENTAL, se añade:

"-Los usos.

La consideración individualizada de la situación urbanística en lo relativo a los usos de la edificación conduce a la revisión de la tendencia reciente a la institucionalización mediante el fomento de la actividad cultural y universitaria de alojamiento (privado y hotelero) de la hostelería y del terciario, fundamentalmente del turístico, comercial y artesanal, y todo ello en el convencimiento de que la implantación de oficinas públicas con ocupación masiva de edificios y espacios ha alcanzado ya un límite por saturación. (...) El refuerzo de la actividad de turismo cultural con el fomento de la idea del palacio-museo por convenio con sus propietarios como garantía de la viabilidad de su mantenimiento."

La idea es clarificadora, el Plan aborrece de la institucionalización de los edificios, tendiendo a una actividad cultural de alojamiento hotelero en conexión así mismo con la actividad turística. Pero lo es todavía más profundamente en el punto: II.4 EL TURISMO Y LA HOSTELERÍA. En donde se indica:

" 4.1 La situación actual.

(...)

Es este un capítulo de la vocación terciaria de Cáceres que requiere una atención especial por su potencial acción revitalizadora tanto desde el punto de vista económico, como desde el urbanístico, (...)

(...) la oferta de hoteles y restaurantes es limitada tanto en calidad como en cantidad (...)

La reciente iniciación de las actividades del Patronato Provincial de Turismo es, juzgamos, un hecho esperanzador

(...)

...la oferta hotelera, sí procede señalar el interés y la necesidad de prever el aumento y la diversificación cualitativa de las plazas hoy existentes acompañando éstas con el crecimiento de la demanda...

4.2. Las propuestas del Plan.

El capítulo turístico está contemplado con interés en gran parte de las medidas que propugna el Plan Especial. (...) cabe considerar propuestas directas que incidirían mejorando la oferta de la ciudad en al menos tres niveles:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

(...)

-ampliación de los contenidos visitables profundizando en la presencia de la oferta cultural: apertura parcial de casas palacio y conventos, ampliación de los horarios de visita a iglesias, vinculando el producto derivado a la acción de mantenimiento de ese patrimonio.

(...)

-potenciación de la hostelería en el interior de la Ciudad Monumental, acogiendo normativamente la posibilidad de apertura de tales usos...

-Programación de un centro en el que se vincule artesanía, cultura, hostelería y turismo en la Ciudad Monumental y en el que se presenten los aspectos de interés cultural de la historia de Cáceres y de su ámbito provincial, exponiendo con ayuda de audiovisuales, maquetas, paneles, etc. la grande y la pequeña historia y la anécdota de los lugares objeto de interés, guiando al visitante por los diversos itinerarios."

Estos párrafos dejan indeleblemente clara la aspiración del Plan Especial para la protección del Patrimonio en un intento de desarrollar la oferta cultural para un potencial turismo haciendo volcar en la oferta hotelera por un lado y en la potenciación de la hostelería los ejes colaterales necesarios para que el principal objetivo, la Protección del Patrimonio, se cumpla y pueda mantenerse.

En conexión con lo anterior y en particular, en el tema que nos ocupa, en el apartado: II.5. LA ACTIVIDAD UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD HISTÓRICA., se entresacan los siguientes párrafos:

"Las residencias para estudiantes (no exclusivamente universitarios) que posee la Iglesia, entre las que han venido funcionando: (...)

-La residencia de los Padres de la Preciosa Sangre, que ubicada en la Casa del Sol, ha dejado de momento esa actividad."

En el recinto de la casa del Sol entonces, ya disponía de una residencia que deja claramente expuesta y demostrada en el propio Plan Especial.

Con respecto a los usos que fija el Plan Especial en Uso Público e Institucional en general:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

5) Uso Público e Institucional: el P.E. contempla los tipos que a continuación se relacionan:

5.1. Residencial : Hoteles y Residencias.

Edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo residencias, colegios mayores y análogos, así como las actividades complementarias.

5.2. Espectáculos:

Locales destinados al público con fines de cultura, recreo y vida de relación tales como teatros, cines, tendiendo a incorporar cafés, bares y restaurantes complementarios al uso principal.

5.3. Cultural y Docente:

Edificios destinados a enseñanza o investigación con colegios, academias.

Vemos que se incluye entre ellos, el residencial hoteles, residencias y similares, así como actividades de recreo "tendiendo a incorporar" cafés, bares y restaurantes.

Así, en las Ordenanzas en el artículo III.24, Usos globales y dentro del punto 1. Ciudad Intramuros se indica:

1. Ciudad Intramuros.

Delimitado en el plano, incluye básicamente el recinto interior de murallas (A). Se corresponde con un uso preferentemente Público, Institucional y Residencial. Tipologías edificatorias singulares y casa patio unifamiliar agrupada de carácter rural (Arquitectura del LLano). Alturas las señaladas en el plano de alineaciones. El P.E. fomenta los usos residenciales frente a la implantación de nuevos usos institucionales o de oficinas, excepto las ligadas al Uso Universitario.

Es decir, que para el ámbito que nos ocupa, es de aplicación directa el Uso Público con las determinaciones concretas dirigidas al cumplimiento de los objetivos del Plan Especial, señalados en el apartado anterior: "5) Uso Público e Institucional".

Por tanto, es criterio y forma parte de los objetivos del Plan Especial que el uso debe ser Público e institucional con la inclusión preferente en los edificios de los puntos especificados, entre los que sobresalen, el hotelero en sus más variados aspectos y el

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

hostelero, donde específicamente se nombra la palabra restaurante como unos usos determinados como primordiales o colaboradores de la función principal que es el mantenimiento del Patrimonio de la ciudad de Cáceres.

B.1.2 Análisis de las determinaciones del Plan General Municipal.

La manzana que es objeto de la presente Modificación se encuentra en suelo urbano clasificado como urbano, en el ámbito de ordenación del API-23-1, PEPRPA; uso global de Dotacional Privado; uso pormenorizado de equipamiento cultural.

Con respecto al uso Dotacional en general, el PGM indica:

" Artículo 4.7.1. Definición.

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana."

Destacamos la expresión "servicios urbanos complementarios de la vida urbana", es evidente que siempre en el ámbito en el que la Dotación se inserta.

El Artículo 4.7.3. Flexibilidad de la calificación indica:

" 1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiéndose por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo a los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento."

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

En el PGM, el Artículo 4.1.3. Actividades permisibles indica:

"Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable."

Desde este punto de vista podrán instalarse dentro de las clases de suelo, las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras resulten inocuas.

Pero retomando el uso Dotacional, tipo cultural, el PGM indica:

"Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc."

Se hace especial mención al "etc." del artículo, entendiendo que no puede considerarse una lectura estricta de cada uno de los usos mencionados, sino simplemente como una intención de usos equivalentes o similares.

También para el uso dotacional se admiten, además del uso característico, el uso complementario que detalla el artº 4.6.4.10:

"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 1.ª, comercial de categoría 1.ª, y recreativo de categoría 1.ª 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."

De resultas de todo lo anterior, nos encontramos con una manzana en donde el uso característico es Cultural y en donde se puede disponer de unos usos complementarios determinados y excesivamente limitativos que chocan directamente con los objetivos del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres en cuanto a su excesiva limitación.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

Se hace evidente que debe redactarse una Modificación que armonice ambas normativas, y éste es el objeto de la redacción del presente documento.

B.2 Condiciones de la Modificación puntual.

B.2.1 Definición de la modificación

Para lograr ese objetivo de hacer compatible plenamente el Plan General y el Plan Especial de Protección, la presente Modificación se limita a definir para el uso cultural en el ámbito que nos ocupa unos usos complementarios que lo hagan compatible con el Plan Especial de Protección, que consisten es explicitar los siguientes usos complementarios: tipo terciario de oficinas de categoría 1.^a, comercial de categoría 1.^a, uso hotelero, más específicamente uso de albergue, por ser existente en la manzana y recreativo de categoría 1.^a y Grupos I y II.

A tal efecto se procede a incorporar en la ficha del API-23-1, PEPRPA estas citadas determinaciones específicas respecto a los usos complementarios compatibles que se fijan para el ámbito del API en la manzana objeto de la Modificación.

B.2.2 Usos globales y compatibles.

En el ámbito de la presente modificación se mantienen los usos característicos previstos en el Plan General adaptando los usos compatibles con el característico a los que determina el Plan Especial de Protección en zona intramuros.

B.2.3 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

La presente Modificación mantiene el Uso Cultural previsto en el Plan General Municipal en el ámbito de la manzana que modifica, que se trata de un uso local, no es Sistema General y es de titularidad privada adaptando las compatibilidades de ese uso a las prescripciones del Plan Especial de Protección como documento subsidiario y específico.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

B.3 Estudio comparativo: estado actual y modificado.

Del contenido sustantivo del Plan General Municipal de Cáceres resulta modificada la ficha del API 23-01 PEPRPACC según se expresa en el siguiente apartado C indicando cual es la ficha actual y el resultado de la modificación de la citada ficha.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO**

C. NORMAS URBANISTICAS.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

C. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS.

La modificación consiste en el cambio de la ficha del API 23-01 que se adjunta a continuación

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

FICHA ACTUAL:

FICHA DE ORDENACIÓN			
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		API 23-01 PEPRPACC	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial	PLANO/HOJA:	5/23

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres. (PEPRPACC)	A.D. 8/3/1990

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación PEPRPACC c/ Luis Grande Baudesson	A.D. 13/04/2000
	Modificación PEPRPACC c/ Parras nº 25	A.D. 20/04/2001
	Modificación PEPRPACC c/ Nueva nº5	A.D. 13/09/2001
	Modificación Plaza Canterías	A.D. 25/07/2001
	Modificación c/ San Antón nº 5	A.D. 16/01/2002
	Modificación c/ San Jorge s/n	No Tramitada
	Modificación PEPRPACC San José	A.I. 26/04/2004
	Modificación PERPACC San Francisco, Miralrío, S. Roque	A.D. 28/07/2004
	Dictamen aumento 1 planta inmueble C/Villalobos nº48	26/09/2005
	Modificación PEPRPACC Avda. de España	A.D. 28/10/2005
	Estudio de Detalle C/Aperadores	A.D. 22/02/2006
	San Mateo, Condes y C/Olmos (Atrio)	A.D. 05/06/2007
	C/Pizarro, Camino Llano (Centro Helga de Alvear)	A.P. 18/06/09
	Palacio de Godoy	En Tramitación

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se estima en la Revisión que el ámbito del PEPRPACC debe considerarse como Área de Rehabilitación Preferente, debiendo las administraciones favorecer medidas tendentes a la recuperación de áreas degradadas del mismo. El Plan General prevé la obtención efectiva de los espacios libres de la Ribera del Marco para su transformación en parque lineal, en consonancia con lo pretendido por el propio PEPRPACC.

Asimismo, el Plan General modifica dentro del ámbito del Plan Especial varias zonas de ordenación, respecto al propio Plan Especial original, así como respecto a determinaciones incluidas en el Plan General de 1998. Las modificaciones referidas se relacionan en la página siguiente.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

El uso determinado prioritario será público en sus formas Sanitario-Asistencial o bien Institucional-Administrativo.

CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE CÁCERES (PEPRPACC).

Por sus especiales características, al tratarse de un ámbito de protección, se remite al mismo la consulta de las condiciones particulares a aplicar en su ámbito.

Sin embargo, la revisión del Plan General realiza en el ámbito del PEPRPACC las siguientes modificaciones de forma expresa, que se superponen a las ya realizadas por el Plan General de 1998. Muchas de ellas se deben a modificaciones del propio Plan Especial, o de determinaciones del Plan de 1998 sobre el ámbito del Plan Especial:

- APR 23.02.
- APE 23.03 (gestión del Teatro Principal, procedente del desarrollo parcial de UE Plaza de Canterías del Plan de 1998).
- APE 23.07 (redelimitación de UE Santa Clara del Plan de 1998).
- Norma Zonal 4.2 en C/ Zurbarán, n.º 30.
- Norma Zonal 4.2 en C/ Tenerías, n.º 28.
- Norma Zonal 4.2 en C/ Camino Llano, n.º 13 y 15 c/v C/ Amor de Dios, n.º 7 y 9 (por redelimitación de UE Santa Clara del Plan General de 1998).
- Norma Zonal 4.2 en C/ Mira al Río, n.º 3, 5 y 7.
- Calificación de equipamiento en C/ Camino Llano (centro cultural Helga de Alvear) (desaparición de UE del Plan de 1998).
- Nuevas alineaciones de zonas verdes en la Ribera del Marco. En la delimitación de las zonas privadas y públicas de las fincas situadas en continuidad con las zonas verdes de la Ribera del Marco, prevalecerá el Plan General sobre el Plan Especial, hasta la aprobación de la revisión de éste último. Esta delimitación ha sido objeto de estudio específico en la revisión, con objeto de prever la gestión de las zonas verdes de la Ribera.

Asimismo, del desarrollo del Plan de 1998 o bien de la incorporación de sus determinaciones sobre el ámbito del Plan Especial, se recogen las siguientes determinaciones:

- API 32.01: desarrollo de la UE San Francisco 03.
 - Norma Zonal 2 C/ Fuente Concejo, n.º 22 y 24 (procedente del desarrollo de la UE San Francisco 03).
 - Norma Zonal 4.2 en Plaza de Canterías (procedente del desarrollo parcial de UE del Plan de 1998).
 - Norma Zonal 4.2 en C/ General Margallo, n.º 12 y 14 (antiguo Colegio San Antonio de Padua, ámbito incluido en UE por el Plan de 1998).
 - Norma Zonal 4.1 en C/ Hernando de Soto (traseras de C/ Camino Llano, n.º 32 y 34). Edificación excluida del Plan Especial por el Plan General de 1998.
 - Norma Zonal 3.1.ª manzana tras Museo Pedrilla (excluida del Plan Especial por el Plan de 1991).
 - Calificación de equipamiento (aparcamiento Obispo Galarza).
-

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

FICHA REFORMADA, OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION:

FICHA DE ORDENACIÓN			
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		API 23-01 PEPRPACC	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial	PLANO/HOJA:	5/23

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres. (PEPRPACC)	A.D. 8/3/1990

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación PEPRPACC c/ Luis Grande Baudesson	A.D. 13/04/2000
	Modificación PEPRPACC c/ Parras nº 25	A.D. 20/04/2001
	Modificación PEPRPACC c/ Nueva nº5	A.D. 13/09/2001
	Modificación Plaza Canterías	A.D. 25/07/2001
	Modificación c/ San Antón nº 5	A.D. 16/01/2002
	Modificación c/ San Jorge s/n	No Tramitada
	Modificación PEPRPACC San José	A.I. 26/04/2004
	Modificación PERPACC San Francisco, Miralrío, S. Roque	A.D. 28/07/2004
	Dictamen aumento 1 planta inmueble C/Villalobos nº48	26/09/2005
	Modificación PEPRPACC Avda. de España	A.D. 28/10/2005
	Estudio de Detalle C/Aperadores	A.D. 22/02/2006
	San Mateo, Condes y C/Olmos (Atrio)	A.D. 05/06/2007
	C/Pizarro, Camino Llano (Centro Helga de Alvear)	A.P. 18/06/09
	Palacio de Godoy	En Tramitación

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se estima en la Revisión que el ámbito del PEPRPACC debe considerarse como Área de Rehabilitación Preferente, debiendo las administraciones favorecer medidas tendentes a la recuperación de áreas degradadas del mismo. El Plan General prevé la obtención efectiva de los espacios libres de la Ribera del Marco para su transformación en parque lineal, en consonancia con lo pretendido por el propio PEPRPACC.

Asimismo, el Plan General modifica dentro del ámbito del Plan Especial varias zonas de ordenación, respecto al propio Plan Especial original, así como respecto a determinaciones incluidas en el Plan General de 1998. Las modificaciones referidas se relacionan en la página siguiente.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

El uso determinado prioritario será público en sus formas Sanitario-Asistencial o bien Institucional-Administrativo.

CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE CÁCERES (PEPRPACC).

Por sus especiales características, al tratarse de un ámbito de protección, se remite al mismo la consulta de las condiciones particulares a aplicar en su ámbito.

Sin embargo, la revisión del Plan General realiza en el ámbito del PEPRPACC las siguientes modificaciones de forma expresa, que se superponen a las ya realizadas por el Plan General de 1998. Muchas de ellas se deben a modificaciones del propio Plan Especial, o de determinaciones del Plan de 1998 sobre el ámbito del Plan Especial:

— APR 23.02.

— APE 23.03 (gestión del Teatro Principal, procedente del desarrollo parcial de UE Plaza de Canterías del Plan de 1998).

— APE 23.07 (redelimitación de UE Santa Clara del Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ Zurbarán, n.º 30.

— Norma Zonal 4.2 en C/ Tenerías, n.º 28.

— Norma Zonal 4.2 en C/ Camino Llano, n.os 13 y 15 c/v C/ Amor de Dios, n.os 7 y 9 (por redelimitación de UE Santa Clara del Plan General de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ Mira al Río, n.os 3, 5 y 7.

— Calificación de equipamiento en C/ Camino Llano (centro cultural Helga de Alvear) (desaparición de UE del Plan de 1998).

— Nuevas alineaciones de zonas verdes en la Ribera del Marco. En la delimitación de las zonas privadas y públicas de las fincas situadas en continuidad con las zonas verdes de la Ribera del Marco, prevalecerá el Plan General sobre el Plan Especial, hasta la aprobación de la revisión de éste último. Esta delimitación ha sido objeto de estudio específico en la revisión, con objeto de prever la gestión de las zonas verdes de la Ribera.

Asimismo, del desarrollo del Plan de 1998 o bien de la incorporación de sus determinaciones sobre el ámbito del Plan Especial, se recogen las siguientes determinaciones:

— API 32.01: desarrollo de la UE San Francisco 03.

— Norma Zonal 2 C/ Fuente Concejo, n.os 22 y 24 (procedente del desarrollo de la UE San Francisco 03).

— Norma Zonal 4.2 en Plaza de Canterías (procedente del desarrollo parcial de UE del Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.2 en C/ General Margallo, n.os 12 y 14 (antiguo Colegio San Antonio de Padua, ámbito incluido en UE por el Plan de 1998).

— Norma Zonal 4.1 en C/ Hernando de Soto (traseras de C/ Camino Llano, n.os 32 y 34). Edificación excluida del Plan Especial por el Plan General de 1998.

— Norma Zonal 3.1.ª manzana tras Museo Pedrilla (excluida del Plan Especial por el Plan de 1991).

— Calificación de equipamiento (aparcamiento Obispo Galarza).

— Inclusión de porción de manzana en C/ Hernández Pacheco c/v C/ Camino Llano en el ámbito del Plan Especial. Se remite por tanto su regulación a la incluida en el Plan Especial.

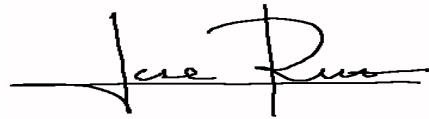
--- Manzana delimitada por las calles cuesta de la Compañía, calle del Mono, Cuesta de Aldana y calle de la Monja: El uso global es cultural privado y son admisibles los siguientes usos complementarios: tipo terciario de oficinas de categoría 1.ª, comercial de categoría 1.ª, uso de albergue relacionado con el uso global cultural y recreativo de categoría 1.ª y Grupos I y II, que coadyuven 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 complementarios en su totalidad 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.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN MANZANA DEL RECINTO INTRAMUROS DEL CASCO HISTORICO

La Revisión del Plan Especial cuando se lleve a efecto, se realizará a partir del documento de PEPRPACC, modificado por el Plan General en estas cuestiones, y podrá redefinir todas y cada una de ellas.

La presente Modificación afecta exclusivamente a la nueva redacción de la ficha del API 23-01 PEPRPACC indicada anteriormente, no afectando a la documentación gráfica del Plan General.

En Cáceres, a 22 de mayo de 2017.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose R. Zorita Carrero', written over a horizontal line.

Fdo: D. Jose R. Zorita Carrero.- Arquitecto.
