

PROMOTOR:

MIGUEL ÁNGEL LIBERAL BARRIGA
M^o MONTAÑA GIRALDO SALGADO

ESTUDIO DE DETALLE
CONJUNTO DE CASAS POPULARES
DE LA BARRIADA DE SAN BLAS

LOS ARQUITECTOS:


Alvaro Tanco López




Manuel Béjar Cáneda

EMPLAZAMIENTO:

C/ LOPE DE VEGA, C/ CALDERÓN DE LA BARCA,
C/ TIRSO DE MOLINA, C/ ZORRILLA

LOCALIDAD:

CÁCERES

FECHA:

ABRIL 2016

ESTUDIO DE DETALLE

Conjunto de Casas Populares de la Barriada de San Blas Cáceres

Índice

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
2. PROMOTOR	2
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
3.1. Situación, límite y superficie	2
3.2. Usos y edificaciones existentes	3
3.3. Topografía	9
3.4. Infraestructuras.....	9
4. CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.....	10
5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES	10
5.1. Catálogo de Bienes Protegidos (Ficha G-7 San Blas)	10
5.2. Norma Zonal 3: Edificación en Vivienda Unifamiliar, Grado 8: Colonias	11
6. CRITERIOS PARA REGULAR LAS DETERMINACIONES DEL PGM	14
7. CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	17
8. CUADRO COMPARATIVO	20
9. PLANOS	21

3.2. Usos y edificaciones existentes

El ámbito objeto de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado, completamente edificado en grupos de viviendas unifamiliares que se organizan en pequeñas manzanas de 2, 4, 6, 10 o 12 unidades adosadas.

Las viviendas responden a la tipología tradicional popular de la zona. Fueron proyectadas y construidas en los años 40, siendo autor el arquitecto D. Ángel Pérez Rodríguez.

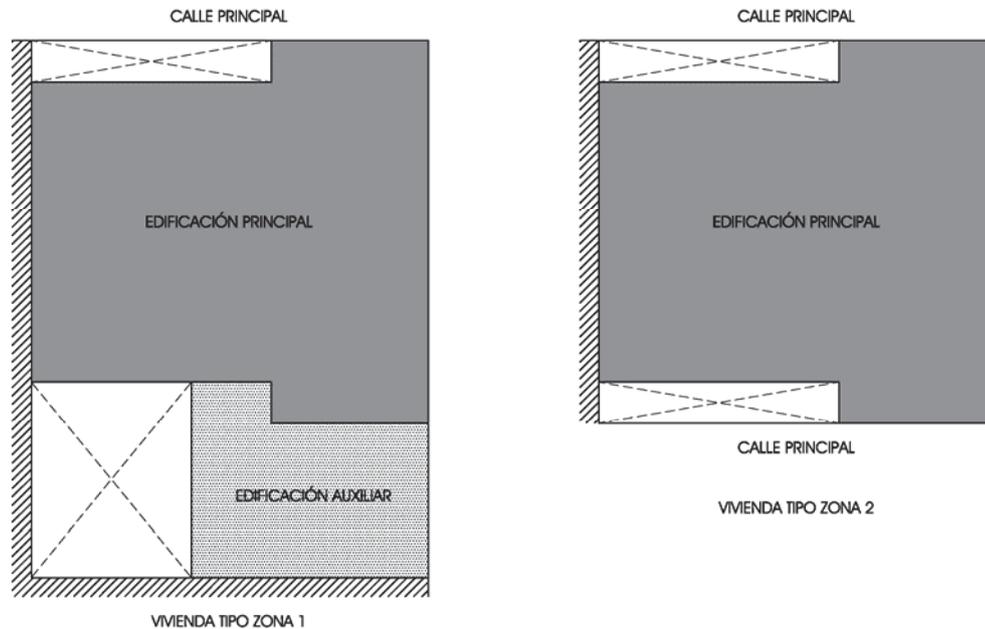
Están implantadas en parcelas individuales e independientes que corresponden a la parcelación original del sector, con superficie aproximada de 150 m² / 107 m² dependiendo de la zona. En este aspecto se puede dividir en ámbito en dos zonas; **la ZONA 1**, de parcelas de 150 m², viviendas con patio y **la ZONA 2**, de parcelas de 107 m², viviendas sin patio (Impares de calle Calderón de la Barca).



Fotografía 1: Estado actual del ámbito

Originariamente, son viviendas unifamiliares de una única planta, con una EDIFICACIÓN PRINCIPAL adosada al lindero frontal (también al lindero lateral en el caso de las viviendas en esquina) en las parcelas de la Zona 1, u ocupando toda la parcela en la Zona 2.

En la Zona 1 presentan un espacio libre de parcela trasero utilizado como patio privado que está limitado por sus propios cerramientos y por la EDIFICACIÓN AUXILIAR, utilizada comúnmente como garaje, aunque en algún caso han sido anexionadas a la edificación principal.



En ambos casos, existe un espacio libre de parcela frontal que, aunque pertenece a la parcela, está solado en continuidad con el acerado existente. En el caso de la Zona 2 este espacio también se encuentra en las calles traseras, que en algunos casos ha sido colmatado y anexionado a la edificación principal.



Fotografía 2: Aspecto original de las viviendas (poca alteración)

La tipología estructural es la de muros de carga de ladrillo macizo en la EDIFICACIÓN PRINCIPAL que soportan una cubierta inclinada, formada por pares de madera (rollizos) y tablero de chilla que sostienen la cubrición de teja. Los muros de carga conforman y definen el perímetro de la EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Las edificaciones auxiliares también respondían a la misma tipología estructural, sólo que las cubiertas, generalmente están realizadas con tejavana o placas de fibrocemento. Esta misma solución se utilizó para la cubrición del espacio de la EDIFICACIÓN PRINCIPAL destinado a lavadero-tendedero, es decir, una parte de la cubierta de la EDIFICACIÓN PRINCIPAL no es de teja cerámica, sino de fibrocemento.

Las fachadas fueron revestidas con revocos de cal, en color blanco, componiendo una distribución de huecos verticales en los cerramientos, protegidos con reja. El remate de la misma en su encuentro con la fachada es con cornisa volada.

Como particularidad, la puerta principal de acceso a la vivienda tiene forma de arco de medio punto y se ubica remitida respecto a la línea de fachada bajo un arco decorativo de ladrillo cara vista.

Actualmente el conjunto presenta un aspecto más heterogéneo, como se puede apreciar en la Fotografía 1. Las obras realizadas por los propietarios en las viviendas han afectado a alguna de las características originarias antes expuestas.

Con carácter general, se ha conservado la volumetría de las viviendas, manteniendo la altura de cornisa, si bien en varios casos se ha aumentado el número de plantas o simplemente materializado un aprovechamiento bajo cubierta (ver Fotografías 3, 4 y 5).

También se ha mantenido inalterada la alineación original de las viviendas, salvo en un caso de la calle Tirso de Molina y la solución de cubierta inclinada de teja, que sigue siendo generalizada.



Fotografía 3: Aprovechamiento bajo cubierta



Fotografía 4: Segunda planta bajo cubierta



Fotografía 5: Remonte de una segunda planta

En la Zona 1, los patios se han ido colmatando con edificaciones auxiliares sin control aparente y, en algunos casos, anexionadas a la edificación principal. En esta zona es donde mayor variación volumétrica podemos encontrar, con algunas construcciones de hasta dos alturas (ver Fotografías 1 y 6).



Fotografía 6: Ocupación del patio con edificación de dos plantas

Las intervenciones, en líneas generales han mantenido el sistema constructivo de muros de carga, aunque en algunos casos se han introducido forjados intermedios que han permitido el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, como atestigua la presencia de ventanas inclinadas de tejado (ver Fotografía 3).

La práctica totalidad de las cubiertas se han mantenido de teja cerámica, donde la teja mixta ha ido sustituyendo la árabe tradicional por su durabilidad y facilidad de montaje. En muchos casos se han sustituido las cubiertas de las edificaciones auxiliares, de fibrocemento en origen, por soluciones de teja, aunque todavía se encuentran presentes las anteriores en algunos casos.

Una actuación muy extendida en el ámbito ha sido la ejecución de azoteas transitables sobre las partes tejadas con fibrocemento, sobre las edificaciones auxiliares originales en patios o incluso, en algún caso, incrustada en la cubierta original del edificio, que ha sustituido parte del faldón de teja por una terraza horizontal con acceso desde el bajo cubierta (ver Fotografía 7).

El revestimiento de fachadas original ha sido sustituido aplicando sistemas más actuales, y aunque el color predominante siga siendo el blanco, existen otras coloraciones terrosas en revestimientos continuos, multitud de técnicas en recercados de huecos e incluso revestimiento exterior con pequeñas piezas cerámicas (azulejos) o ladrillo caravista (ver Fotografía 8), elementos claramente degradantes.



Fotografía 7: Terrazas transitables en el faldón



Fotografía 8: Revestimiento de fachada con azulejos

No se ha realizado gran variación sobre los huecos de fachada existentes, pero en algún caso se ha producido la apertura o cegado de los mismos.

En la totalidad de las edificaciones, hacia la fachada principal se ha respetado la utilización de cornisa bajo el alero del tejado, bien por sustitución de las originales o por reparación/emparchado de las mismas.

Sólo se puede observar una sustitución integral de la edificación anterior, y es el caso de la vivienda situada en la calle Zorrilla nº 10, que ha mantenido las alineaciones y el volumen, interpretando libremente los revestimientos y acabados de fachadas (ver Fotografía 9).



Fotografía 9: Vivienda c/ Zorrilla nº 10

3.3. Topografía

Como se puede apreciar in situ, el ámbito tiene una pronunciada pendiente perpendicular a las calles principales que lo componen.

3.4. Infraestructuras

El ámbito de ordenación cuenta con las infraestructuras urbanas determinadas por la ley, en pleno funcionamiento.

4. CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

Como se ha comentado con anterioridad, el Plan General Municipal de Cáceres establece que, para intervenciones en las viviendas ubicadas dentro del ámbito definido, más allá de las tendentes a la conservación de las mismas, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc...

Por lo tanto, se propone este documento para definir las obras admisibles, condiciones de la nueva edificación, parcelación y parámetros urbanísticos y las condiciones estéticas a aplicar en el ámbito delimitado.

En definitiva, se pretende poner orden en las intervenciones arquitectónicas a realizar en el conjunto de viviendas tradicionales, protegiendo sus características tipológicas originales, devolviendo cierta uniformidad a la trama, acotando las posibles alteraciones y encaminándolas a la recuperación morfológica original que caracteriza la imagen urbana del barrio.

Introducir estas modificaciones está dentro de los fines que el propio PGM establece para el prescrito Estudio de Detalle, y su objetivo no sobrepasa los límites de la función que la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura le atribuye.

5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES

5.1. Catálogo de Bienes Protegidos (Ficha G-7 San Blas)

El conjunto de viviendas adscritas al ámbito de aplicación del Estudio de Detalle forma parte del Catálogo de Bienes Protegidos del PGM de Cáceres, recogiendo sus determinaciones en la Ficha G-7 San Blas.

El nivel de protección asignado al conjunto es PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que sin tener valor en sí mismos son caracterizadores de una cierta imagen urbana y para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

Artículo 7.3.11. Condiciones particulares por nivel de protección

...

3. Protección Ambiental

a) *Edificios con Protección Ambiental.* Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) *Obras permitidas.* Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada y formación de cubierta. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

c) *Aprovechamiento*. Será el existente de la edificación que se protege, autorizándose excepcionalmente aumentar el número de plantas manteniendo la cornisa o alero existente según se indica expresamente en la correspondiente Ficha de Características.

d) *Ocupación de la edificación*. La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.

e) *Usos*. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, en lo que se refiere a los usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido.

5.2. Norma Zonal 3: Edificación en Vivienda Unifamiliar, Grado 8: Colonias

Las condiciones establecidas en esta Norma Zonal para el ámbito del Estudio de Detalle, son:

Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico

- **Tipología edificatoria:** Edificación Aislada o Adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
- **Uso característico:** residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

Artículo 8.3.5. Parcela mínima

1. Se consideran como parcela mínima aquellas parcelas existentes en las que concurren las circunstancias siguientes:

a) La parcela que, a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, en su apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.

Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación

- o **Superficie mínima**

Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, salvo en el caso en que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique.

- o **Lindero Frontal mínimo**

El existente.

Artículo 8.3.8. Edificabilidad

Condiciones de edificabilidad máxima del Grado 8 Barriada de San Blas: la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.

Artículo 8.3.9. Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, tanto bajo como sobre rasante. No obstante, dichas ocupaciones sobre y bajo rasante podrán ser no coincidentes en proyección, como máximo en un 20%

Para el Grado 8, la ocupación será la existente para la edificación principal y las auxiliares en cada caso.

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (varios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.3.10. Posición de la Edificación

- o **Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes". La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

- o **Separación a Linderos**

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

Artículo 8.3.11. Altura de la Edificación

Salvo que el Estudio de Detalle correspondiente disponga lo contrario y sea aceptada la solución que se adopte por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, será como máximo de una (1) planta, según se indica gráficamente.

Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. En esta norma zonal se admite el uso de garaje en planta baja, no computando a efectos de edificabilidad los primeros veinte (20) metros destinados a este uso.

Para el grado 8 la disposición de esta plaza de aparcamiento será obligatoria cuando la configuración del conjunto lo permita.

Artículo 8.3.14. Condiciones Estéticas

En el Grado 8, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta o reforma vendrán acompañadas, además, por dos fotos que recojan el estado actual del enclave sobre el que se pretende intervenir y su relación con el tramo de calle en el que se localiza la actuación. El remate en cornisa o alero se adaptará al de las edificaciones existentes en la manzana. Se respetarán los materiales, texturas, acabados y colores que presenten los edificios existentes en la manzana, prohibiéndose los restantes.

Artículo 8.3.15. Usos compatibles

- Industrial, en las clases:

Clase a): Industria en general en categoría 4ª (*taller doméstico*), en situación 1ª (*en la propia vivienda*).

Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª (*en edificio exento*).

- Terciario, en las clases:

Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (*pequeño comercio y mediano comercio*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).

Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (*oficinas técnicas y de venta*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*); y en categoría 3ª (*despachos profesionales domésticos*), en situación 1ª (*en edificio con uso residencial, o en la propia vivienda*), en cualquier planta.

Clase c): Hotelero, en situación 3ª (en edificio exclusivo).

Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III (establecimientos y salas de reunión), en situación 3ª (en edificio exclusivo).

Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª (edificio exclusivo).

- Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.3.16. Usos prohibidos

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

6. CRITERIOS PARA REGULAR LAS DETERMINACIONES DEL PGM

El presente Estudio de Detalle regula las determinaciones pormenorizadas en base a los siguientes criterios:

- Como no puede ser de otra manera, las determinaciones estructurantes se mantienen intactas, el **uso característico es residencial en categoría 1: vivienda unifamiliar** y la tipología de la edificación corresponde al Grado 8: "Colonia". El Grado 8 recoge los conjuntos que, por su origen conjunto o por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de un tratamiento especial, como se recoge en el PGM.

- Se mantiene la tipología **de la edificación principal existente**, que es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define el conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, dimensión, altura, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

- Conforme a lo recogido en el Artículo 8.3.14. de Condiciones Estéticas, y como objeto principal de este Estudio de Detalle:

"En el grado 8, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto."

Por esto último, se consideran **características básicas objeto de conservación y protección** de los edificios del ámbito:

1. **La disposición de la edificación principal**, conforme al nivel de Protección Ambiental, conservando las fachadas, manteniendo obligatoria la alineación exterior y libre la interior al patio, que deberá garantizar el cumplimiento de condiciones de habitabilidad y salubridad que le sean de aplicación (Artículo 7.3.11.d del PGM).
2. **El volumen existente de la edificación principal**, conservando la altura y fijando como inalterable la cornisa existente, ya que las edificaciones secundarias en los patios han sufrido muchas alteraciones y no son representativas del conjunto.
3. **Las cubiertas**, como elemento unificador del conjunto, se pretende mantener el aspecto exterior que proporciona la geometría y volumetría original, con faldones de teja inclinados y alero volado de teja sobre cornisa labrada. Se homogeneizará el uso de la teja cerámica en color rojo.
4. Reforzando el punto anterior, se mantendrá como obligatoria la disposición de **la cornisa o alero exterior** coincidente con la existente y en continuidad con el resto de viviendas de la manzana, donde así esté dispuesto.
5. **La composición y tratamiento de elementos de fachada** se protegerá recuperando revocos en color blanco (o colores claros), así como la forma, ritmo y proporción de huecos similares a los originales, no permitiéndose la instalación de carpinterías a haces exteriores ni los materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar su imagen tampoco están permitidas las persianas con caja al exterior.

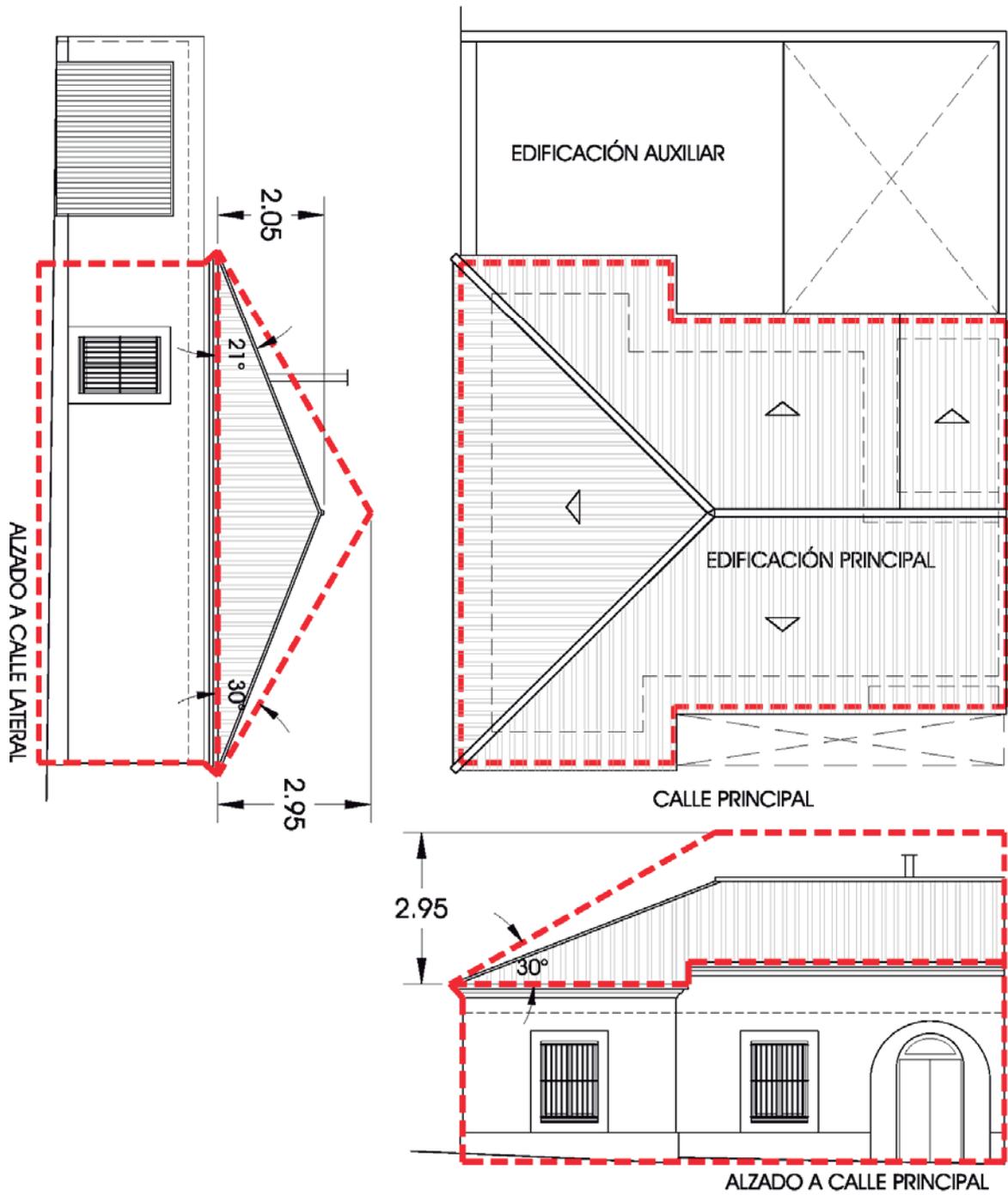
En base a estas características se establece un VOLUMEN PROTEGIDO, que será el correspondiente a la EDIFICACIÓN PRINCIPAL original, conservando fachadas, manteniendo inalterable la alineación exterior, la cornisa y la formación de cubierta. Esta última podrá alterar su inclinación para permitir el aprovechamiento bajo cubierta, acorde a lo referido en el Artículo 8.3.14., y siempre cumpliendo con las limitaciones establecidas en el Artículo 6.4.6. del PGM referente a construcciones por encima de la altura y cubiertas.

La conservación de este Volumen Protegido será obligatoria para cualquier intervención en las edificaciones. Deberá identificarse fácilmente y tendrá las características conformes a las condiciones urbanísticas que se establezcan en este Estudio de Detalle.

La edificación auxiliar, como elemento integrante de la tipología del barrio, estará permitida e, igualmente, se adaptará a las condiciones urbanísticas que se establecen a continuación.

El plano nº 3 define el volumen protegido para las viviendas en esquina y las viviendas en medianera.

Conforme a los criterios expuestos resolveremos el objetivo del Estudio de Detalle que será redefinir las condiciones particulares de parcelación, edificación y régimen de los usos en el ámbito de la Norma Zonal 3.8: Barriada de San Blas, para proteger y conservar los mismos.



VOLUMEN PROTEGIDO

7. CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

SECCIÓN PRIMERA: OBRAS

1. Obras admisibles

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

2. Parcela mínima

Conforme a lo recogido en el artículo 8.3.5. del PGM.

3. Condiciones de parcelación

- o **Superficie mínima**

Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas.

- o **Lindero Frontal mínimo**

El existente.

4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.

5. Ocupación

La ocupación máxima será:

- 100% de la coincidente con la EDIFICACIÓN PRINCIPAL, que tendrá el carácter de obligatoria, conforme a la definición de volumen protegido,
- 60% de la superficie restante de la parcela, si la hubiera, ocupada por la EDIFICACIÓN AUXILIAR, entre la alineación exterior y la línea de fondo máximo definida en el plano nº4

6. Posición de la Edificación

- o **Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Obligatoria la alineación exterior en todos los casos, tanto para la EDIFICACIÓN PRINCIPAL como para la EDIFICACIÓN AUXILIAR, definidas en el plano nº 4

o **Separación a Linderos**

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales, entendiéndose como éstos los perpendiculares a las calles principales.

7. Altura de la Edificación

Una planta. Dentro del volumen protegido, se permitirán aprovechamientos bajo cubierta conforme al Artículo 6.4.6. del PGM.

8. Plazas de aparcamiento

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta, cuando la configuración del conjunto lo permita. En esta norma zonal se admite el uso de garaje en planta baja, no computando a efectos de edificabilidad los primeros veinte (20) metros destinados a este uso.

9. Condiciones Estéticas

Las obras de reforma de los edificios existentes o las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de esta Colonia, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y a las condiciones que a continuación se establecen.

Las solicitudes de licencias para dichas obras vendrán acompañadas por dos fotos que recojan el estado actual del enclave sobre el que se pretende intervenir y su relación con el tramo de calle en el que se localiza la actuación.

o **Fachadas**

Se protege de forma general la envolvente del edificio principal. Las agrupaciones de viviendas en manzanas se tratarán como un único edificio en las obras que afecten a las fachadas comunes, a los acabados de las mismas y a la disposición de la cubierta.

Las propuestas de intervención en las fachadas replicarán la configuración exterior original de las mismas, conforme a las definidas en este Estudio de Detalle.

En estos casos, se adecuará la intervención de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, zócalos, etc.), la geometría y disposición de los faldones de cubierta, el tamaño, proporción y aspecto de huecos, la proporción entre huecos y macizos y las soluciones de ritmos en la composición de la fachada.

o **Huecos de fachadas**

Los recercados se realizarán en colores claros, blancos, grises, ocre o tonalidades terrosas. El alfeizar podrá disponerse bien en piedra, bien en cerámica vidriada o esmaltada. Se permiten recercados de huecos dando continuidad a la solución del alféizar o a la de los zócalos. La carpintería, de colores oscuros, podrá disponerse en madera, acero, aluminio lacado o PVC.

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores; no se aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

No se permite el cierre acristalado de las terrazas ni de los porches existentes que tenderán a su eliminación.

o **Materiales de fachada**

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas a continuación.

A efectos de materiales a emplear, las fachadas se dividen en zócalo, paramentos y coronación.

- Los zócalos tendrán la altura por debajo del alféizar de las ventanas y su terminación será revestida o pintada en colores claros, grises, ocres o tonalidades terrosas.
- El paramento irá enfoscado terminado con pintura o revocado en color claro, preferiblemente blanco.
- La coronación se habrá de realizar idéntica a la existente, cornisa revestida con molduras escalonadas, acabadas en el color de la fachada o del zócalo.

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde la vía pública se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal. No se admitirá, en fachadas visibles de la calle o vía pública, instalaciones ni aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores.

o **Cubiertas**

En la EDIFICACIÓN PRINCIPAL se conservan los tejados inclinados de teja cerámica, obligatorios, en cualquier caso. El alero se realizará con teja volada, incluso en los frentes de fachada perpendiculares a la cumbre.

Se respetará el aspecto, así como la forma y disposición de faldones, en el volumen protegido, ajustando la solución original a las características de la nueva construcción.

Se admite la apertura de lucernarios planos en faldones de la cubierta.

Se permite un 10% de terraza plana transitable en la cubierta de la EDIFICACIÓN PRINCIPAL, siempre en los faldones traseros, entendidos como el opuesto al del lindero frontal, y ocultos a la vista desde las calles perimetrales.

La EDIFICACIÓN AUXILIAR tendrá cubierta plana y en ningún caso continuidad con la cubierta de la EDIFICACIÓN PRINCIPAL, que será completamente reconocible.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

10. Usos compatibles

Conforme al artículo 8.3.15 del PGM.

11. Usos prohibidos

Conforme al artículo 8.3.16 del PGM.

8. CUADRO COMPARATIVO

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico resultantes del ámbito son las mismas que tenía anteriormente, pero completadas con la altura máxima y la protección del volumen de edificación existente.

	SEGÚN PGM.	PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
Tipología	Edificación Aislada o Adosada	Edificación Aislada o Adosada
Uso característico	Residencial categoría 1: Vivienda Unifamiliar	Residencial categoría 1: Vivienda Unifamiliar
Parcela mínima	Art. 8.3.5.	Art. 8.3.5.
Parcelación	Art. 8.3.6.	Art. 8.3.6.
Edificabilidad	La resultante de las condiciones gráficas que se recogen Para las parcelas de la Zona 1: 143,00 m ² Para las parcelas de la Zona 2: 93 ó 100 m ²	La resultante de las condiciones gráficas que se recogen Para las parcelas de la Zona 1: 143,00 m ² Para las parcelas de la Zona 2: 93 ó 100 m ²
Ocupación	La existente para la edificación principal y las auxiliares en cada caso	100% obligatoria para la EDIF. PRINCIPAL 60% del resto para la EDIF. AUXILIAR
Alineaciones y retranqueos	La existente para la edificación principal (alineadas exteriormente en todos los casos)	Obligatoria la alineación exterior
Separación a linderos	La existente para la edificación principal (adosadas en todos los casos)	Las edificaciones se adosarán al los linderos laterales
Altura de la edificación	La graficada en planos Una (1) planta	La graficada en planos Una (1) planta
Plazas de aparcamiento	1 Obligatoria cuando la configuración lo permita	1 Obligatoria cuando la configuración lo permita
Condiciones estéticas	Las fijadas por el Estudio de Detalle	Las fijadas por el Estudio de Detalle
Usos compatibles	Art. 8.3.15.	Art. 8.3.15.
Usos prohibidos	Art. 8.3.16.	Art. 8.3.16.

Como se puede observar, los parámetros de posición y altura que han sido redefinidos no afectan al dato de edificabilidad establecida por el PGM.

Cáceres, abril de 2016



Álvaro Tanco López



Manuel Béjar Cáneda

9. PLANOS

PLANO 1	SITUACIÓN	E: 1/5000
PLANO 2	ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	E: 1/1000
PLANO 3	VOLUMEN PROTEGIDO	E: 1/100
PLANO 4	ALINEACIONES	E: 1/1000