



Estudio de Detalle en el API 31-01 del PGM de Cáceres

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y COHERENCIA EN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

memoria justificativa

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle en el ámbito del API 31-01 del Plan General de Cáceres, teniendo por objeto ajustar la línea de soportales establecida sólo gráficamente en el Plan General Municipal de Cáceres en el área de movimiento correspondiente de las parcelas B2A y B2B grafiada en el plano num 1.

En un desarrollo histórico de los eventos que recaen sobre los terrenos en los que se desarrolla el presente documento, podemos indicar los siguientes:

- En enero de 2005 se presenta Estudio de Detalle en el Área de reparto RES San Antonio SA-06, el cual es aprobado con fecha 25 de julio de 2005, fijando una volumetría muy concreta y específica.
- Con posterioridad es aprobado por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 15-02-2010 (DOE 30-03-2010) el Plan General Municipal. No obstante, aunque éste PGM incorporó el Estudio de Detalle en su volumetría general, modificó sensiblemente el área de movimiento que en él se establecía y añadió una línea de soportales que no aparecía en el Estudio de Detalle
- En noviembre de 2014 se presenta un Proyecto de Segregación de la parcela B incluida en el Ámbito del API 31-01, el cual es aprobado con fecha 19 de diciembre de 2014.
- En diciembre de 2014 se presenta en el Ayuntamiento un Estudio de Detalle que, sobre el ámbito del API 31-01, es aprobado con fecha 16 de abril de 2015, eliminando la existencia de soportales en la parcela B1.
- En junio de 2017 se presenta una Segregación de la parcela B2 en dos subparcelas B2A y B2B, aprobándose con fecha 28 de julio de 2017.

En la actualidad, el presente Estudio de Detalle se presenta con los objetivos siguientes:

- 1.- Fijar de modo escrito y gráfico la línea de soportales indicada.
- 2.- Establecer las características y dimensiones de los soportales que se determinan de modo indefinido por el PGM de Cáceres sobre las parcelas B2A y B2B.

Este Estudio de Detalle se desarrolla conforme a lo prevenido en el *DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura*.

La sociedad promotora de la iniciativa del presente expediente es PRONORBA, S.L. con domicilio en Avda. Alemania, 7 de Cáceres.

1.1. OBJETO Y PRECEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las características y dimensiones de los soportales de planta baja de modo coherente con el objetivo final de un correcto funcionamiento de los mismos y en conexión con los existentes en el entorno.

El ámbito del Estudio de Detalle recoge la delimitación de las parcelas B1, B2A y B2B del Área de Planeamiento Incorporado 31-01.

Revisado el Plan General Municipal de Cáceres no se encuentra en su texto escrito definición alguna respecto a las dimensiones de fondo de los soportales apareciendo solamente un plano, sin cotas que parece establecer una definición al respecto, pero que por su imprecisión no la establece indeleblemente pudiendo intuirse un ancho de 6 m. En concordancia con lo anterior, faltando definición escrita y gráfica,

se redacta el presente Estudio de Detalle que permitirá suplir la citada indefinición y fijar, de forma escrita y gráfica, el establecimiento y características concretas de los soportales que se indican en el PGM en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

1.2. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, PARCELAS AFECTADAS.

Las actuales condiciones urbanísticas son las incluidas en el Plan General Municipal en vigor y que incorporó los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle que se realizó sobre el Área de Reparto "RES. SAN ANTONIO" (SA-06) del antiguo Plan General de Ordenación Urbana.

Las parcelas afectadas tienen las siguientes descripciones registrales:

1.2.1. DESCRIPCIONES REGISTRALES.

PARCELA B1

Denominación: Parcela B1

Descripción: Sita en el término municipal de Cáceres, en el Área de Planeamiento integrado 31-01 "S. Antonio 06", ubicada junto a la calle Túnez, en frente de la estación de autobuses. Tiene forma aproximada de trapecio rectángulo.

Linderos: Norte, en línea quebrada formada por tres tramos que, de Oeste a Este, miden: 30,86 metros con APE 31-01 del P.G.M. de Cáceres y 3,42 metros y 9,18 metros con el espacio libre EL del mismo API 31-01. Sur, en línea quebrada de dos tramos que de Oeste a Este miden: 1,32 metros y 36,32 metros con parcela B2 (resto de finca matriz). Este, en línea recta de 82,87 metros con zona peatonal del mismo API 31-01. Oeste, en línea quebrada de tres tramos que, de Sur a Norte, miden: 17,51 metros y 2,87 metros con la parcela B2 (resto de finca matriz) y 51,55 metros con la parcela A del mismo API 31-01 (vial interior de uso público).

Coefficiente de participación de los gastos de urbanización: 21,5462 %.

Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres.

Superficie de parcela: 3.086 m².

Edificabilidad máxima: 1.200 m².

PARCELA B2.A

Denominación: Parcela B2.A

Descripción: Sita en el término municipal de Cáceres, en el Área de Planeamiento integrado 31-01 "S. Antonio 06", ubicada junto a la calle Túnez, en frente de la estación de autobuses. Tiene forma irregular.

Linderos: Norte, en líneas de 12.83 m, 8.34 m y 13.76 m con parcela B2.B. Sur, en línea de 16.25 m con acerado de encuentro entre calles Túnez y Avenida de Juan Pablo II. Este, en línea de 47.66 m con la calle Túnez y en línea de 6.04 m con la parcela B2.2. Oeste, en línea de 32.71 m con zona peatonal del API 31-01 paralelo a la Avenida de Juan Pablo II y en línea de 6.01 m con parcela B2.B.

Coefficiente de participación de los gastos de urbanización: 9,9034 %.

Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres.

Superficie de parcela: 1.002,94 m².

Edificabilidad máxima: 4.999,00m².

Uso: Ordenanza 5. Grado 1. Edificación en Bloque Abierto Tradicional.

Altura máxima: 6 plantas.

Los propietarios aceptan y se comprometen sin reserva alguna en un compromiso inalterable de vinculación de linderos, quedando obligados a adosar su edificación a la que se pueda desarrollar sobre la parcela B.2.B, sin separación física alguna y conforme a la normativa urbanística vigente y aplicable, tanto las particulares del Área, como las generales del Plan General Municipal de Cáceres.

PARCELA B2.B

Denominación: Parcela B2.B

Descripción: Sitá en el término municipal de Cáceres, en el Área de Planeamiento Integrado API 31-01, ubicada entre la avenida Juan Pablo II (CN-630), en las inmediaciones de la glorieta que da acceso a la estación de RENFE, y la calle Túnez, en las inmediaciones de la estación de autobuses. Tiene forma de polígono irregular.

Linderos: Norte, en línea de 49,13 m con viario interior y en línea de 36.32 m con la denominada parcela B1 del sector. Sur, en líneas de 12.83 m, 8.34 m y 13.76 m con parcela B2.A. Oeste, en línea de 109.51 m con zona peatonal del mismo API 31-01 paralelo a la Avenida de Juan Pablo II. Este en líneas de 17,51 m y 1.32 m con la denominada parcela B1 del sector, y en línea quebrada de 43.27 m y 34.19 m con calle Túnez.

Coeficiente de participación de los gastos de urbanización: 36,0447 %.

Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres.

Superficie parcela: 5.578,06 m²

Edificabilidad: 26.971,00 m² de las cuales son sólo materializables como máximo 22.887,00 m²

La distribución de la edificabilidad entre los volúmenes de las parcelas se hará conforme con las condiciones grafiadas –alineaciones, alturas, área de movimiento, etc.- en el plano de ordenación.

Uso: Ordenanza 5. Grado 1. Edificación en Bloque Abierto Tradicional.

Altura máxima: 6 plantas.

Los propietarios aceptan y se comprometen sin reserva alguna en un compromiso inalterable de vinculación de linderos, quedando obligados a adosar su edificación a la que se pueda desarrollar sobre la parcela B.2.A, sin separación física alguna y conforme a la normativa urbanística vigente y aplicable, tanto las particulares del Área, como las generales del Plan General Municipal de Cáceres.

1.2.2 URBANIZACIÓN.

La parcela se encuentra dentro del Área de Planeamiento Integrado 31-01 del Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento el 15 de febrero de 2010, se encuentra urbanizada.

2. NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer el ancho de los soportales y la franja en la que son aplicables en la manzana de su delimitación o ámbito que el PGM establece en su plano 5 “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes” del API 31-01.

La justificación de este Estudio de Detalle se realiza conforme a lo exigido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), a lo ordenado por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, al entorno y a lo establecido en el Plan General Municipal de Cáceres.

2.1. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A la hora de establecer unas características de los soportales en el presente Estudio de Detalle, se realizan las siguientes comprobaciones, todas realizadas en el ámbito de la Ciudad de Cáceres, que son referencia para la determinación de ordenación:

- No existe en toda la ciudad una zona porticada de dimensiones en torno a los 6 m, ni existe previsión alguna al respecto con este detalle y precisión en el Plan General Municipal, en el que sólo aparece al respecto un plano, con la previsión de la prolongación de estas zonas de la Avenida de Alemania en la Avenida Juan Pablo II, no siendo en ningún caso las dimensiones superiores a 300 centímetros de ancho.
- Que una anchura de 6 m plantea una enorme dificultad en el cumplimiento de la normativa de eficiencia y ahorro energético pues obliga a los locales en planta baja, todos afectados, a la utilización de luz artificial para el desempeño de las tareas que en ellos se desarrollen.
- Que en cumplimiento de lo previsto en los planos del Plan General Municipal, es suficiente una anchura de 4 m de la zona porticada en la parte correspondiente de la Avenida Juan Pablo II, que cumple con la mejora de dimensiones y con la previsión de continuación de la zona transitable, de uso público y cubierta de la Avenida de Alemania.
- Que en relación con la calle Túnez, se hace extensiva a la misma esta zona porticada, no habiendo sido exigida en otros desarrollos en el mismo margen y en la misma calle, donde fue suprimida en aprobación de Estudio de Detalle correspondiente. Además carece de sentido por quedar, en el caso de ejecutarse, elevada entre 100 y 150 centímetros sobre el nivel de la calle, lo que hace de la misma no un pórtico, sino una zona balconada que muere en fondo de saco. El mantenimiento de la zona porticada, nada aporta por tanto a la circulación y desenvolvimiento de la calle Túnez y sí que genera un espacio abierto, a distinto nivel, que configura una posibilidad de inseguridad física o caídas objeto de posible reclamación en responsabilidad, así como una zona de previsible uso irregular (pernoctaciones, evacuaciones y otras) por su proximidad con la Estación de Autobuses y el tránsito que en ella se genera. Todo ello es desaconsejable desde todo punto de vista y en especial los de eficiencia y servicio de la instalación, la seguridad de las personas y la higiene y decoro de la vía pública y el edificio.

Al margen de lo anterior, se trataría ahora y en definitiva de fijar unas características y dimensiones del soportal de modo razonable y en coherencia tanto con la ciudad como en el caso de aplicar soluciones tanto desarrolladas a lo largo de la Historia de la Arquitectura.

Así pues y en general, los trazados de soportales en nuestras ciudades parten de una hipótesis higienista que permite una natural iluminación del fondo del soportal y de este modo es habitual encontrar soportales en una relación altura/ fondo de 2/1 o en todo caso se llega a una proporción altura/fondo de 1/1 como límite razonable. Si esto es así, y considerando que la altura máxima de las plantas bajas fijada por el PGM de Cáceres es de 4,50 m, un fondo razonable podría ser del orden de los 3,5 m y nunca de 6 m. Por todo ello el presente Estudio de Detalle fija ese fondo en una medida proporcionada y racional que es la de 4 m de fondo de soportal.

Con respecto al frente a la calle Túnez se propone la eliminación de esa línea de soportales basándonos en que no se necesita crear esa zona peatonal público-privada puesto que esa fachada está junto a un viario peatonal con un ancho de 20 metros que establece un viario más que suficiente que hace que el soportal no sea necesario por el ancho de la vía y también por el hecho de que si bien en el resto de los frentes del soportal el acerado es prácticamente horizontal, esto no ocurre con la calle Túnez en donde en

un corto espacio en horizontal se tienen desniveles entre el soportal y el acerado de entre 1,00 y 1,50 m lo que invalida de por sí su existencia con visos de buen funcionamiento de ese espacio.

Tampoco está prevista ninguna otra edificación medianera en la que también se exigiera esa línea de soportales que hiciera que su supresión creará cierta incongruencia en esa calle, más bien al contrario, la existencia de un soportal en la calle Túnez lo único que generaría es un espacio inutilizable de modo racional e higiénico.

2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Tras las condiciones de partida y las justificaciones expuestas se obtendría un área de movimiento, alineaciones exteriores, espacios públicos y privados y alturas máximas exactamente igual al actual en vigor en donde, únicamente, se ha redefinido la línea de soportales, manteniendo inalteradas absolutamente todas las condiciones urbanísticas establecidas por el PGM para esta parcela.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y COHERENCIA EN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL SOBRE LA MANZANA.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a la manzana están especificadas en la ficha de ordenación del API 31-01 "S. Antonio 06".

Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres.

Uso: Edificación en Bloque Abierto Tradicional.

Altura máxima: 6 plantas.

Parcela mínima: No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Condiciones de parcelación: A efectos de parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

Edificabilidad: La edificabilidad asignada a esta parcela es de 33.170 m².

Ocupación: La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

Tanto el plano nº 5 como la ficha correspondiente establecen un área de movimiento para la parcela objeto de esta propuesta.

En el caso en se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquella.

Bajo rasante, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%) entre alineaciones interiores o líneas de edificación, cuando éstas estén definidas gráficamente.

Posición de la edificación:

1- *Alineaciones y retranqueos:* Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

2- *Separación a linderos*: Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta será de dos quintos ($2/5$) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

Altura de la edificación: Para el grado 1, la altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a veintidós (22) metros.

Plazas de aparcamiento: Las edificaciones de nueva planta deberán establecer, como requisito indispensable para la obtención de licencia, en suelo urbano consolidado, una plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos destinados a terciario.

Usos compatibles: Para el grado 1, los usos compatibles serán:

- Industrial, en las clases:

Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2ª (en planta baja); y en categoría 4ª (taller artesanal) en situación 1ª (en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial).

Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª (en planta baja o en edificio exclusivo).

- Terciario, en las clases:

Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), y 3ª, en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.

Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1ª, en planta baja y primera, y en situación 3ª (en edificio exclusivo); y categoría 3ª (despachos profesionales), en situación 1ª, en cualquier planta.

Clase c): Hotelero, en situación 3ª (en edificio exclusivo); y en situación 1ª, en plantas baja y primera.

Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1ª, en planta baja; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio exclusivo).

Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, en planta baja y primera.

- Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera en edificio de uso exclusivo.

Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Usos prohibidos:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

3.2. COHERENCIA EN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La formulación del Estudio de Detalle es coherente por tanto y en virtud de lo anterior con las determinaciones del Plan General Municipal.

Desde otro punto de vista, el presente Estudio de Detalle es coherente con el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y así, según el Reglamento:

<i>Artículo 91. Estudios de Detalle: función.</i>
<i>Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:</i>
<i>a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.</i>
<i>b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.</i>
<i>c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.</i>

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las alineaciones de los soportales de planta baja incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle al objeto de completar y adaptar a las posibilidades reales las establecidas de modo genérico en el Plan General.

El PGM también establece que la modificación de las ordenaciones previstas en suelo urbano se realizará, con el mantenimiento de las alineaciones exteriores, espacios públicos y privados y alturas máximas (no de los fondos), con la redacción de un Estudio de Detalle. El presente Expediente mantiene todas las alineaciones exteriores y se limita a fijar el establecimiento de soportales por el interior de la alineación exterior.

Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

El presente Estudio de Detalle se formula en virtud de la aplicación del Plan General municipal en su art. 2.4.7: *“En todo caso, cuando por la configuración topográfica, por la forma y dimensiones de la parcela, por las condiciones de las parcelas colindantes, o por la situación del edificio en la parcela, se justifique convenientemente, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle. Este Estudio de Detalle, o en todo caso un estudio de implantación, podrá ser requerido por los Servicios Técnicos Municipales cuando así lo estimen necesario, por darse alguna de las circunstancias precedentes.”* Del mismo modo el PGM indica que establece soportales cuando la volumetría reflejada en la ordenación tiene amplitud suficiente para permitir soportales, debido a que el número de plantas es superior al estrictamente necesario para llevar a cabo la edificabilidad indicada. Con respecto a este aspecto hay que indicar que la edificabilidad asignada al conjunto de las parcelas no se puede realizar en su totalidad, por tanto, en principio holgaría el establecimiento de soportales, no obstante el presente Estudio de Detalle los mantiene adaptándolos a las posibilidades de un desarrollo racional.

2. Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

El presente Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, dado que el reajuste de alineaciones del soportal de planta baja se produce dentro del suelo destinado a uso residencial exclusivamente.

b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

El presente Estudio de Detalle no aumenta el aprovechamiento urbanístico resultante, que es exactamente el mismo que el previsto en el Plan General Municipal. A este respecto hay que indicar que la edificabilidad asignada por el PGM no se puede realizar en su totalidad, por tanto es inane si los soportales disminuyen o aumentan en su dimensión ya que en todo caso no se puede realizar la edificabilidad asignada a las parcelas con la volumetría aquí considerada.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

El presente Estudio de Detalle no realiza un trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

El presente Estudio de Detalle no altera en absoluto los viales previstos en el Plan General Municipal.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

El presente Estudio de Detalle no perjudica a terceros, sino que se formula estableciendo alineaciones de soportales en el interior de su ámbito.

Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.
<i>A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:</i>
<i>1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.</i>
<i>2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.</i>

Las parcelas que nos ocupan tienen un perímetro total de 510,57 metros, y 366,44 metros (71,78%) de ese perímetro, delimita con vías públicas o espacios libres públicos. Por todo ello estas parcelas pueden considerarse como Unidad Urbana Equivalente a los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle.

4. ORDENACIÓN DE VOLUMENES

El objeto del Estudio de Detalle no altera la ordenación de los volúmenes o edificabilidades previstos en el PGM de Cáceres, sino que se limita a fijar las características y dimensiones de los soportales de Planta baja y mantiene la misma volumetría y edificabilidad determinada por el Plan general Municipal.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

En virtud del presente Estudio de Detalle:

- Las alturas definidas por el Plan General son las mismas que las determinadas por el presente documento.
- Las alineaciones exteriores son las mismas que las establecidas en el Plan General Municipal.
- La edificabilidad asignada es la misma que la permitida por el Plan General Municipal.
- El presente documento se limita a fijar las características de los soportales de planta baja sin alterar las condiciones de volumen asignadas por el PGM a la manzana.

De este modo vemos que el Estudio de Detalle se limita a fijar unas características concretas de los soportales que el PGM no fija en sus dimensiones exactamente de tal modo que mantiene el mismo volumen y con las mismas alineaciones exteriores que plantea y establece el PGM de Cáceres.

El arquitecto:



Fdo: Jose R Zorita Carrero