

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 delimitado entre las calles Avda. Virgen de Guadalupe, Amberes y Roma de Cáceres capital al objeto de establecer una volumetría que permita asignar la edificabilidad prevista en el Plan general de Cáceres tras sentencia del Tribunal Supremo, Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo de 1 de Julio de 2015 y Sentencia Nº 546/2015, Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, Sala de lo Contencioso, Sección 1, Rec 768/2010 de 29 de Septiembre de 2015, cuyo fallo establece:

“Que estimando el Recurso interpuesto por el Procurador Don Jesús Fernández de las Heras, en nombre de 'Inmobiliaria Pimar S.L.', frente a la Resolución a la que se refiere el primer Fundamento, anulamos parcialmente el PGM de Cáceres en lo relativo al solar existente entre las calles Amberes y Roma al que se refiere el procedimiento, en concreto la anulación de las determinaciones recogidas en el plano 5, hoja 27. Se declara la edificabilidad máxima de 8724,61 m2 de uso residencial, ordenándose a las Administraciones competentes para corregir las determinaciones del Plan a los efectos de que pueda materializarse la citada edificabilidad sin compensaciones adicionales”.

Se reformó el texto específico de las Ordenanzas del Plan General de Cáceres para ajustarse al fallo judicial en donde se asignan unas superficies edificables a las parcelas situadas en el ámbito del presente Estudio de Detalle, pero quedó sin modificar el plano núm. 5 del Plan General, dejando, probablemente, el establecimiento de la ordenación consiguiente a la elaboración de un Estudio de Detalle que fijase esa edificabilidad en las alineaciones y volúmenes pertinentes de acuerdo con el resto de determinaciones del Plan General.

Ese es el objetivo del presente estudio de Detalle.

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 LIMANTRIA, S.L. con Domicilio Social en Avenida Virgen de Guadalupe, 33 - 3, Cáceres, 10001.

1.1. OBJETO Y PRECEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer las alineaciones, alturas, superficie edificable y volúmenes consiguientes en la manzana equivalente que se delimita en el presente expediente para ajustar las determinaciones de superficies edificables que se fijan en el Plan General como consecuencia de la sentencia indicada en el apartado anterior.

Se trata por tanto de un ejercicio de establecimiento de una volumetría que determine un volumen capaz en donde sea inscribible la edificabilidad señalada en el Plan tras la sentencia judicial, y por tanto es procedente.

1.2. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.

Las actuales condiciones urbanísticas de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle son las incluidas en el Plan General Municipal en vigor que determina la implantación en la totalidad del espacio delimitado de dos áreas con normas zonales diferentes: 5.1 y 7.4.

Norma Zonal 5.1: EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO

Norma Zonal 7.4: ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Sobre los terrenos solo existe una actual edificación destinada a oficinas.

Se desarrolla en el presente documento en punto específico tales determinaciones.

1.2.1. DESCRIPCIONES REGISTRALES.

En la actualidad el ámbito del Estudio de Detalle está definido por la existencia de una única parcela sobre la que se ha aprobado un expediente de segregación en dos parcelas coincidentes con la distinta norma zonal que establece el Plan general, así pues:

PARCELA INICIAL

La parcela inicial es la definida en Catastro con la referencia 5023702QD2752G0001DA.

Es la Finca Registral de Cáceres número 53160, con Identificador Único de Finca Registral 10014000457112; cuya descripción establece:

“URBANA.- ZONA DE INPUB, Sistema General, Equipamiento Comunitario en Sector RM-59-2ª, situación: En la confluencia de la Prolongación de la Avenida Virgen de Guadalupe, calle Amberes y calle Roma.- Ocupa una superficie de tres mil cuatrocientos dieciocho metros y treinta y tres decímetros cuadrados.- Linda vista desde prolongación de la Avenida Virgen de Guadalupe: al frente, dicha Avenida; derecha, resto de finca matriz; izquierda, calle Amberes; y fondo, calle Roma. Sobre dicho solar se ha construido EDIFICIO PARA USO DE OFICINAS, sito en Cáceres, en la parcela ZONA INPUB, Sistema General, Equipamiento Comunitario en Sector RM-59-2ª. Situación: en la confluencia la Prolongación de la Avenida Virgen de Guadalupe, calle Amberes y calle Roma, sin número de gobierno en ninguna de ellas.- ...; derecha, resto de finca matriz de la que esta parcela fue segregada –y en la que actualmente, se encuentra edificado el “Extremadura Hotel”-”

PARCELAS RESULTANTES DEL INICIADO EXPEDIENTE DE SEGREGACION:

PARCELA 1.-

Denominación: Parcela 1

Descripción: URBANA.- Situada en la confluencia de la calle Amberes y calle Roma.- Ocupa una superficie de 2.418,33 m2.

Linderos: vista desde calle Amberes: al frente, dicha calle con 60,64 m; derecha, con la Parcela 2 con 39,46 m; izquierda, calle Roma con 40,35 m; y fondo, con finca del Hotel “Extremadura” de 60,64 m.

Tiene forma sensiblemente rectangular.

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

- Superficie de parcela: 2.418,33 m².

- Edificabilidad máxima: 8.724,61m² según se especifica en el Artículo 8.5.6. Edificabilidad del Plan General de Cáceres: “Para la Manzana situada en la avd. Virgen de Guadalupe donde se sitúa el Hotel Extremadura, y por sentencia judicial, la edificabilidad máxima asignada al área grafiada como Norma Zonal 5 Grado 1 (coincidente con la parcela esquina C/ Roma c/v C/ Amberes) es de 10.905,76 m2, de

ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES AVDA VIRGEN DE GUADALUPE, AMBERES Y ROMA- CACERES

uso terciario o dotacional que al transformarlo a uso residencial, por homogeneización con un coeficiente 0,8, resulta una edificabilidad de 8.724,61 m² de uso residencial.”

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

- Altura máxima: 6 plantas. Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

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 2, conforme a la normativa urbanística vigente y aplicable.

PARCELA 2.-

Denominación: Parcela 2

Descripción: URBANA.- Situada en la confluencia de la Prolongación de la Avenida Virgen de Guadalupe y la calle Amberes.- Ocupa una superficie de 1.000,00 m².

Linderos: vista desde calle Amberes: al frente, dicha calle con 17,58 m; derecha, con Prolongación de Avenida Virgen de Guadalupe con 42,00 m; izquierda, con Parcela 1 de 39,46 m; y fondo, con finca del Hotel “Extremadura” de 33,35 m.

Tiene forma trapezoidal.

Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza de la Norma Zonal 7 grado 4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS del PGM de Cáceres.

-Superficie de parcela: 1.000,00 m².

-Edificabilidad máxima: 1.101,30m² según se especifica en el Artículo 8.7.8. Edificabilidad del Plan General de Cáceres: “Parcela C/ Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe (norma zonal 7.4): 1.101,30 m².”

-Uso: Ordenanza 7. Grado 4: Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.

-Altura máxima: 2 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 1, conforme a la normativa urbanística vigente y aplicable.

1.2.2 URBANIZACIÓN.

Las parcelas se encuentran urbanizadas.

2. NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle surge de la necesidad de ajustar el volumen capaz en el ámbito a la edificabilidad asignada al mismo en el Plan General Municipal como resultado de la sentencia del Tribunal Supremo, Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo de 1 de Julio de 2015 y Sentencia Nº 546/2015, Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, Sala de lo Contencioso, Sección 1, Rec 768/2010 de 29 de Septiembre de 2015.

La implantación del volumen asignado así (y recogido en las Ordenanzas del actual Plan general en vigor) no es coherente con lo grafiado en el plano 5 del Plan General Municipal de Cáceres, por lo que la necesidad de la formulación de un Estudio de Detalle que establezca la volumetría capaz de asumir esa edificabilidad es imperiosa.

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.

2.1.1. NECESIDAD.

Como hemos indicado la necesidad de la formulación del presente Estudio de Detalle se justifica en base a la obtención de un volumen capaz de permitir desarrollar en el ámbito la superficie edificable determinada por sentencia judicial sobre los terrenos y que no se corresponde con lo grafiado en el plano 5 del Plan General de Cáceres.

2.1.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se redacta el presente Estudio de Detalle estableciendo un volumen capaz de poder asumir una elevada edificabilidad fijada por sentencia judicial delimitando un volumen-límite de movimiento que haga factible desarrollar unas edificaciones con una pequeña holgura en el interior de ese volumen que sea capaz de implantar una buena Arquitectura.

Para ello, se parte del establecimiento de una altura máxima de 6 plantas más ático en el área con norma zonal 5.1 que coincide con la marcada en el Plan General Municipal en vigor. Para el área con norma zonal 7.4, se adapta la superficie existente en la zona a la superficie edificable asignada marcando un volumen capaz máximo dentro del cual poder realizar la edificabilidad asignada por PGM.

En el establecimiento de los volúmenes-límite de ordenación se toman en cuenta las separaciones entre planos del volumen delimitado como para hacer posible la implantación de viviendas en la zona con norma zonal 5.1 que reúnan las condiciones de habitabilidad requeridas para patios y luces rectas en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En las alineaciones de la edificación se adosa el volumen a la alineación oficial como límite entre lo público y lo privado dado que no existe otra posibilidad como para poder implantar la superficie edificable determinada por la sentencia y en cuanto a separación de linderos, se aplica la ordenanza zonal referente a alturas de cada pieza y separación al lindero, salvo en el situado entre las dos zonas 5.1 y 7.4, en donde se adosa la edificación en planta baja que permita, si ello procede, el establecimiento de una planta baja de uso global comercial conjunta entre las dos áreas, o conectadas entre sí.

ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES AVDA VIRGEN DE GUADALUPE, AMBERES Y ROMA- CACERES

El establecimiento de la separación a lindero posterior se fundamenta en lo prevenido en el art. 8.5.8.2.a. de tal manera que la separación depende de la altura adoptada en cada parte del solar, según el siguiente cuadro de cumplimiento:

AREA CON ALTURA DE:	ALTURA EN m	SEP. A LINDEROS: 2/5 DE ALTURA (m)	SEP. MINIMA (m)	SEP. ADOPTADA (m)
1 PLANTA	4,50	1,80	3,00	5,00
2 PLANTAS	8,00	3,20	3,00	3,30
6 PLANTAS	22,00	8,80	3,00	9,00
6 PLANTAS + ATICO	25,50	10,20	3,00	12,00

Con lo que se cumple el artículo indicado.

El establecimiento de la separación al lindero entre las dos zonas 5.1 y 7.4 situadas dentro del ámbito del Estudio de Detalle, se fundamenta en el art. 8.5.8.2.b.: “ b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: ...Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle”. Así pues en la descripción de las parcelas incluidas en la segregación aprobada y que se relacionan en el presente documento en el apartado 1.2, se indica:

“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 ..., conforme a la normativa urbanística vigente y aplicable.” Se entiende que la normativa urbanística vigente y aplicable es el presente Estudio de Detalle. Dado que la descripción de las parcelas en el expediente de Parcelación es el que se transcribe al Registro de la Propiedad, queda garantizada su inscripción en los términos del art. 8.5.8.2.b.

Se cumplen por tanto las condiciones establecidas en el Plan General para las dos normas zonales indicadas en el punto 1.2 del presente documento.

2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Tras las condiciones de partida y las justificaciones expuestas se obtendría un volumen de movimiento, alineaciones exteriores, ocupación y alturas máximas que cumplen con el actual Plan General para cada una de las zonas que contiene el ámbito del Estudio de Detalle desarrollando este documento para fijar tales determinaciones en conexión con lo prevenido en cada Ordenanza específica del Plan que permite que mediante un Estudio de Detalle se puedan establecer tales determinaciones.

La Ordenación propuesta queda reflejada en el plano núm. 2 del presente documento.

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 las Ordenanzas del Plan General Municipal en vigor que determina la implantación en la totalidad del espacio delimitado de dos áreas con normas zonales 5.1 y 7.4.

Las determinaciones para cada una de ellas son:

Norma Zonal 5.1:

-Edificabilidad máxima: 8.724,61 m² según se especifica en el Artículo 8.5.6. Edificabilidad del Plan General de Cáceres: *“Para la Manzana situada en la avd. Virgen de Guadalupe donde se sitúa el Hotel Extremadura, y por sentencia judicial, la edificabilidad máxima asignada al área grafiada como Norma Zonal 5 Grado 1 (coincidente con la parcela esquina C/ Roma c/v C/ Amberes) es de 10.905,76 m², de uso terciario o dotacional que al transformarlo a uso residencial, por homogeneización con un coeficiente 0,8, resulta una edificabilidad de 8.724,61 m² de uso residencial.”*

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

-Altura máxima: 6 plantas. Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

-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%).

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

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 8.5.6.

-Posición de la edificación: Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

A linderos laterales y posterior: Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES AVDA VIRGEN DE GUADALUPE, AMBERES Y ROMA- CACERES

- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los paramentos enfrentados se abran huecos de piezas habitables, con un mínimo de seis (6) metros.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a 1/3 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a diez (10) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura (H/2) del edificio más alto, respetando las mismas distancias mínimas.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 6.8.8.

Norma Zonal 7.4:

-Edificabilidad: 1.101,30 m² según se especifica en el Artículo 8.7.8. Edificabilidad del Plan General de Cáceres: *"Parcela C/ Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe (norma zonal 7.4): 1.101,30 m²."*

Uso: Ordenanza 7. Grado 4: Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.

-Altura máxima: 2 plantas.

-Ocupación: Sesenta por ciento (60%) para parcelas no edificadas. Justificadamente, a través de un Estudio de Detalle, se podrá aumentar la ocupación, así como cuando procedan de un planeamiento de desarrollo que determinara una ocupación mayor, o esta fuera libre o definida únicamente por retranqueos a alineación, en cuyo caso se justificará en el proyecto para la solicitud de licencia.

-Posición de la edificación: Alineación y retranqueos: Un mínimo de cinco (5) metros, salvo determinación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia. Separación a linderos: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros, salvo indicación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

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:

ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES AVDA VIRGEN DE GUADALUPE, AMBERES Y ROMA- CACERES

<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 la edificación completando y adaptando el Plan General Municipal, así mismo ordena los volúmenes de acuerdo específico con las Determinaciones del Plan General para el ámbito que desarrolla.

<i>Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.</i>
<i>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.</i>

El presente Estudio de Detalle se formula en virtud de la aplicación del Plan General municipal ya que establece que puede redactarse Estudio de Detalle en los ámbitos o normas zonales que desarrolla, esta posibilidad se transforma en una imperiosa necesidad para poder implantar la edificabilidad asignada por sentencia judicial sobre los terrenos y la no adaptación del plano núm. 5 del Plan General a tal sentencia, que está actualmente recogida en las Ordenanzas en vigor del Plan General Municipal de Cáceres.

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

El presente Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, al contrario, fija indeleblemente los usos específicamente definidos en el Plan General.

<i>b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.</i>
--

El presente Estudio de Detalle no aumenta el aprovechamiento urbanístico resultante, más bien al contrario, trata de implantar exactamente el mismo aprovechamiento previsto en el Plan General.

<i>c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.</i>
--

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

<i>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.</i>

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

<i>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.</i>
--

El presente Estudio de Detalle no perjudica a terceros, sino que se limita a ordenar los volúmenes dentro de su ámbito y en correlación visual con los existentes en el conjunto de la manzana.

<i>Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.</i>
<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</i>

ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES AVDA VIRGEN DE GUADALUPE, AMBERES Y ROMA- CACERES

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.

La delimitación del Estudio de Detalle que nos ocupa tiene un perímetro total de 254,56 metros, y 160.57 metros (63,07%) de ese perímetro, delimita con vías públicas y cumple con una función de trama urbana equivalente a la manzana por lo que la superficie delimitada puede considerarse como Unidad Urbana Equivalente a los efectos de determinación del ámbito del Estudio de Detalle.

4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El objeto del Estudio de Detalle es establecer una ordenación volumétrica que permita la implantación de la edificabilidad prevista en el propio Plan General como consecuencia de una sentencia judicial y la necesidad de ajustar la ordenación inicial o actual del plano núm. 5 del Plan a tales determinaciones que no concuerda con las Ordenanzas reformadas por aplicación de la sentencia citada.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

- El presente Estudio de Detalle establece unas condiciones volumétricas que desarrollan el establecido en el plano núm. 5 del Plan general Municipal de Cáceres en vigor.
- Se han establecido unas alturas de la edificación coincidentes con las establecidas en el Plan general Municipal en vigor.
- Se ha conseguido generar un volumen coherente con el entorno sin distorsiones y de tal modo que permite implantar la edificabilidad asignada por sentencia judicial.
- En tales circunstancias es obligada la redacción del presente Estudio de Detalle que fije Alineaciones, alturas, fondos edificables y ocupación de la parcela en correspondencia con las determinaciones del Plan General Municipal.

El arquitecto:

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

Fdo: Jose R Zorita Carrero