

Estudio de Detalle en calle Reyes Huertas  
con esquina a Plaza Conquistadores.  
Cáceres

---

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### 1 ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle en la manzana determinada por el vial de Reyes Huertas y el espacio libre perimetral definido en la documentación gráfica, teniendo por objeto expreso la implantación de volúmenes determinados por el Plan General Municipal dentro de la misma manzana con el establecimiento de las rasantes en el contorno de la manzana.

El Plan General Municipal sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle fue Aprobado por Resolución del Consejero de Fomento de 15-02-2010 (DOE 30-03-2010).

El presente 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 Gestión y Obras Nadir S.L. (GESTYONA), con domicilio en C/ Badajoz 8 de Cáceres.

### 2 NECESIDAD DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto implantar en la manzana el volumen permitido por el Plan General de Cáceres en su ámbito.

La manzana está delimitada por la calle Reyes Huertas y por espacio libre EL en el resto de los linderos con una fuerte e irregular pendiente cuya rasante no está específicamente marcada en el Plan General Municipal.

Se hace imperativa la necesidad de la formulación de un Estudio de Detalle que al tiempo que fije indeleblemente todas las rasantes en el contorno de la manzana permita de ese modo implantar el volumen asignado por el Plan General Municipal de Cáceres.

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

#### 3.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL SOBRE LA MANZANA.

La manzana en estudio está constituida por dos parcelas colindantes:

- 1- la denominada en el presente documento como parcela 1 se encuentra afectada por la norma zonal 4.1 .
- 2- la denominada como parcela 2, se encuentra en norma zonal 5.1 y está incluida en el APE 23-03.

Ambas parcelas constituyen una manzana o unidad urbana equivalente definida como tal en el art. 93 del reglamento de Planeamiento de Extremadura, como veremos más adelante.

El Plan General Municipal establece en ambas parcelas unas alineaciones obligatorias coincidentes con los límites de las parcelas y en ambas fija una altura de 5 plantas.

Los linderos de ambas parcelas frente al espacio público quedan determinados al Noroeste por la calle Reyes Huertas y por el resto de los linderos con espacio libre EL.

El aprovechamiento de cada parcela viene determinado por la aplicación de la altura permitida a la superficie entre alineaciones especificando el Plan además en la parcela 2 (a desarrollar en el APE 23-03 ), una edificabilidad de 988 m<sup>2</sup> y un número indicativo de viviendas de 10.

Por tanto, la edificabilidad permitida por el Plan General Municipal es:

1	266,37	5	1331,85
2	188,05	5	988

En virtud del presente Estudio de Detalle se fija la misma edificabilidad permitida por el Plan ya que sólo se limita a implantar en el entorno el volumen necesario y su ordenación para permitir poder realizar físicamente esa edificabilidad fijada por el Plan General ajustando las rasantes en el perímetro de la manzana.

El resto de determinaciones del Plan General no se alteran en absoluto, siendo de aplicación por tanto a cada una de las dos parcelas las definidas en la norma zonal en la que cada una de ellas se haya implantada.

### 3.2 COHERENCIA EN LA FORMULACION 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 desarrolla los puntos a y b anteriores, ya que específicamente fija las rasantes en el contorno de la manzana, completando las señaladas por el Plan General en el espacio libre EL y también y en congruencia con lo anterior ajusta los volúmenes para permitir la realización física de la edificabilidad permitida.

<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 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."*

*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 volúmenes 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

*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 con el objeto de hacer viable la implantación de la edificabilidad permitida dentro de la misma manzana.

*Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.*

*A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:*

*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.*

*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.*

El presente Estudio de Detalle se formula sobre una manzana delimitada por vial público y por espacios libres dotacionales, por tanto es una manzana a todos los efectos.

#### 4 ORDENACION DE VOLUMENES.

El objeto del Estudio de Detalle es por tanto la asignación de rasantes en el contorno de la manzana con el objeto específico de permitir implantar la edificabilidad permitida por el Plan General municipal.

De éste modo se establece un cómputo de alturas permitidas en cada frente o lado de la manzana, uno hacia la calle Reyes Huertas y el otro desde el espacio público posterior EL , prolongando las alturas hasta exactamente el plano vertical situado en el punto medio de la distancia entre ambas alineaciones, en coherencia con las determinaciones del Plan General Municipal.

Todo ello queda reflejado en los planos adjuntos.

## 5 ANALISIS COMPARATIVO DE LA MORFOLOGIA ARQUITECTONICA .

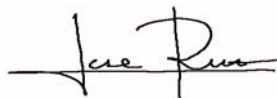
En virtud del presente Estudio de Detalle:

- Las alturas definidas por el Plan General son las mismas que las determinadas por el presente documento.
- Las alineaciones 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.
- La asignación de rasantes en el presente documento en la zona de espacio libre EL es el objeto esencial de la formulación del presente Estudio de Detalle al objeto de racionalizar los niveles del espacio libre preexistente.

De éste modo vemos que el Estudio de Detalle se limita a realizar una ordenación que en su esencia se vuelca hacia el ajuste correcto de la volumetría que el Plan General Municipal determina, siendo de aplicación para cada parcela el resto de determinaciones del Plan General Municipal .

La sociedad redactora:

Arquitectura Zeta S.L.



Fdo: p/p: Jose R Zorita Carrero

## **ANEXO : PROYECTO DE URBANIZACION**

**1. CARACTERISTICAS. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.**

Se adjunta a continuación el proyecto de urbanización del entorno afectado por el Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle contempla la ordenación de 2 parcelas y por tanto, el reparto de costos de urbanización debe realizarse de acuerdo al aprovechamiento de cada parcela, es decir, en este caso, a la edificabilidad de cada una de ellas:

Parcela	superficie	alturas	edificabilidad
1	266,37	5	1331,85
2	188,05	5	988

De acuerdo a lo anterior, los costes de urbanización debe repercutirse a cada parcela según los siguientes porcentajes:

PARCELA 1.....57.41%

PARCELA 2.....42.59%

Según el presupuesto de Contrata e importe de licencia de obras del Proyecto adjunto, la cuenta de liquidación provisional queda como sigue:

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL					
PARCELA	EDIFICABILIDAD (m2)	% PARTICIPACION	OBRAS URBANIZACIÓN (€)	LICENCIA DE OBRAS (€)	TOTALES (€)
1	1331,85	57,41	35.152,77	1.265,50	36.418,27
2	988	42,59	26.077,22	938,78	27.016,00
SUMAS	2319,85	100	61.229,99	2.204,28	63.434,27

Se ha establecido en consecuencia una delimitación física en planta de la zona que queda adscrita a cada una de las parcelas de tal modo que el coste de las obras de urbanización se ajusten a los porcentajes anteriores.