

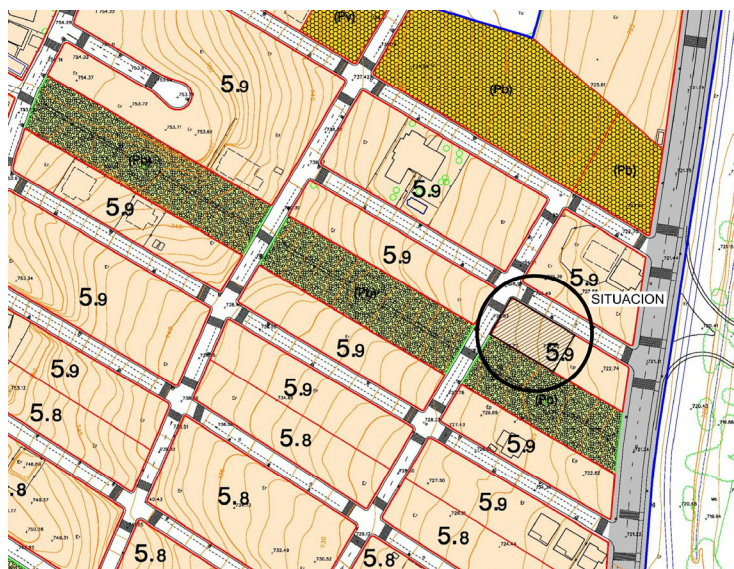
ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA
EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL
ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

OCTUBRE 2023

SITUACION: C/ PLASENCIA N°5
C/ GUIJUELO

LOCALIDAD: BENAVENTE (ZAMORA)



PROMOTOR: DANIEL RODRIGUEZ SANTOS

GAAS

GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

JULIO CARBAJO

LUIS LOPEZ

C/ DE FRANCOS 1-1D BENAVENTE www.gaas.es TNO.980.636.236 ✉ gaas@gaas.es

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

OCTUBRE 2023

SITUACION: C/ PLASENCIA Nº 5
C/ GUIJUELO
LOCALIDAD: BENAVENTE (ZAMORA)
PROPIEDAD: DANIEL RODRIGUEZ SANTOS
ARQUITECTOS: JULIO CARBAJO CARBAJO
LUIS LOPEZ SANCHEZ

INDICE

1. INTRODUCCION

- 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. OBJETO Y SITUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS
- 2.2. JUSTIFICACION DE NO ALTERACION DE LAS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL
- 2.3. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES
- 2.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON
- 2.5. DESCRIPCION ORIENTATIVA DEL FUTURO EDIFICIO

3. DOCUMENTOS DE INFORMACION

- 3.1. ANEXO FOTOGRAFICO
- 3.2. PROPUESTA NO VINCULANTE DEL NUEVO EDIFICIO
 - PLANO Nº 2
 - PLANO Nº 3
 - PLANO Nº 4
 - PLANO Nº 5

4. PLANO DE ORDENACION

- PLANO Nº 1

5. RESUMEN EJECUTIVO

- 5.1. DELIMITACION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION DETALLADA ALTERA LA VIGENTE
- 5.2. DEFINICION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION Y DURACION DE LA MISMA

1. ANTECEDENTES

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Daniel Rodríguez Santos, con D.N.I. 71.032.617-S, domicilio en la Calle Doctor Rozada Giganto nº 1 de Benavente (Zamora). Teléfono de contacto 639 075 099.

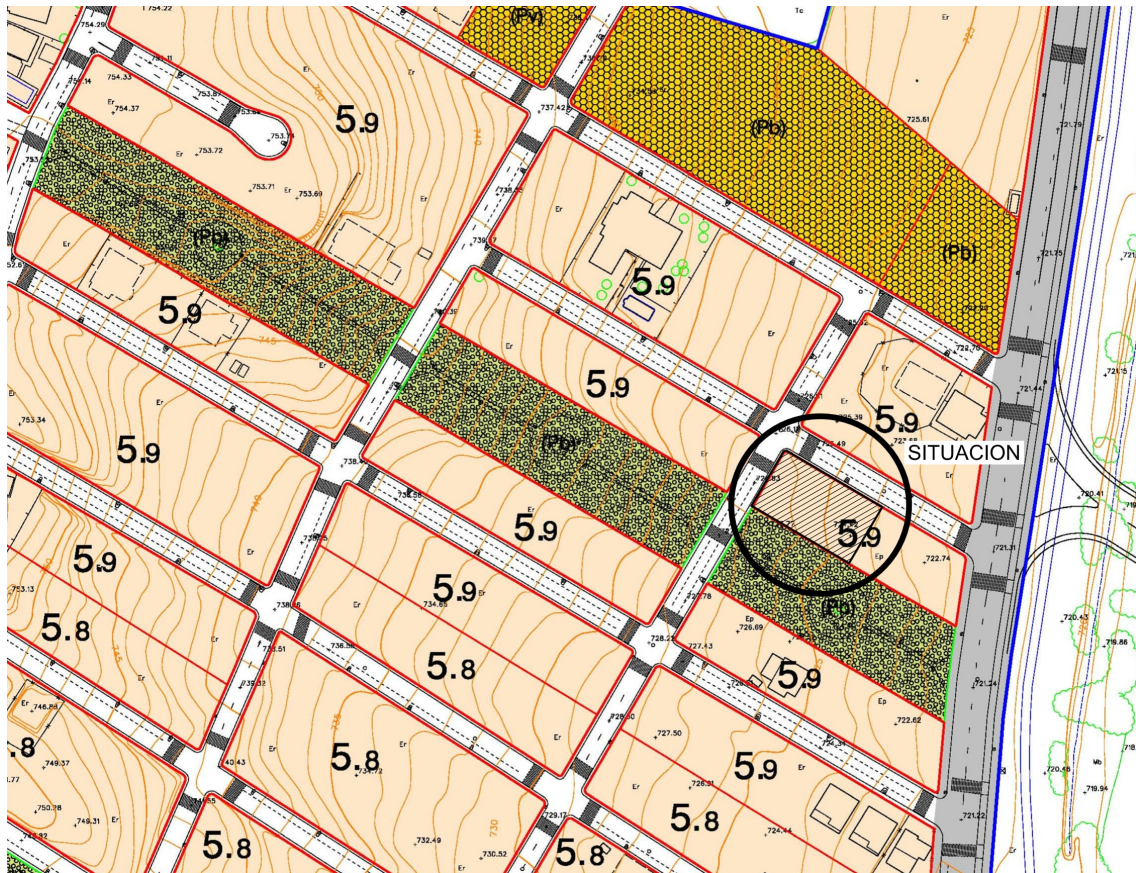
1.2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Julio Carbajo Carbajo, arquitecto colegiado nº 2433, y Luis López Sánchez, arquitecto colegiado nº 2448, del Colegio de Arquitectos de León, en representación de GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS G.A.A.S. S.L.P, con dirección en C/ de Francos, nº 1 - 1ºD de Benavente y teléfono de contacto 980 636 236

1.3. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente este solar está incluido dentro de la Norma Zonal 5.9. Edificación Unifamiliar, Grado 9 Bellavista, siendo el uso predominante Residencial en su Clase A, Vivienda, categoría 1ª y clase B. Residencia Comunitaria.

Dentro de los usos compatibles, está el Terciario en su clase C. Oficinas, categorías 2ª y 4ª y dotacional en todas sus clases y categorías.



De acuerdo con el artículo 4.4.6. del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente en su punto 1 Planta baja la define de la siguiente forma :

Es la planta inferior del edificio cuyo piso (cota superior de forjado terminado) conforma un plano situado entre la cota de origen y referencia y setenta y cinco (75) centímetros por encima de ésta, o, excepcionalmente, en el caso de tipología de vivienda unifamiliar cuya fachada dé a una calle con una pendiente superior al siete (7) por ciento en el frente de la parcela en cuestión, en que esa medida se podrá incrementar hasta los ciento cincuenta (150) centímetros, tomada en las siguientes posiciones:

a) En la edificación en que la fachada coincida con la línea de edificación, la cota de referencia será definida en el artículo 4.3.5.4.

Según el artículo 4.3.5.4. la cota de origen y referencia: Es la que define el planeamiento para la medición de altura del edificio.

En la edificación cuya línea de fachada coincida con la alineación exterior, se tomará como cota de origen y referencia la rasante de la acera en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de altura de los extremos de la fachada sea superior a cien (100) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que ninguno de ellos se sobrepase esta diferencia, y se procederá a establecer la cota de origen y referencia en cada tramo según lo especificado.

Atendiendo a las consideraciones descritas anteriormente y que nuestra parcela tiene una pendiente del 6,40%, debemos entender que la planta baja de la edificación será aquella que este situada a una distancia inferior a (75) centímetros, medida en la cota de origen y referencia.

Siendo esta medida inconveniente para el desarrollo adecuado de esta parcela y teniendo presente lo que prevé el artículo 4.4.6.1 en su párrafo final:

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 un 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.

Por lo tanto, debido a la configuración topográfica de la parcela con una elevada pendiente y una prolongada dimensión en el frente de fachada, se procede a la redacción de un Estudio de Detalle para disponer de un ordenamiento detallado modificado que admita situar la planta baja del nuevo edificio en una posición ligeramente más elevada (según división tramos en fachada 2,22 m, 1,50 m y 0,78 m) de lo señalado en el artículo 4.4.6.1. del PGOU

1.4. OBJETIVO Y SITUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se pretende realizar la construcción de un nuevo edificio para vivienda unifamiliar en la parcela, hoy libre de construcciones, situada en la C/ Plasencia nº5 esquina con C/ Guijuelo.

Sin embargo debido a las características del emplazamiento obligan a la modificación de la situación de la planta baja en una posición ligeramente más elevada (según división tramos en fachada 2,22 m, 1,50 m y 0,78 m) de lo señalado por las Normas Urbanísticas del Plan General para la adaptación de la edificación al vial con una elevada pendiente y una prolongada dimensión en el frente de fachada y poder de este modo resolver dicha planta en un mismo nivel en toda su superficie y que en ningún punto se encuentre por debajo de la rasante del terreno.

La vivienda que se pretende construir adopta una forma de dos cuerpos entrelazados uno longitudinal con fachada en la C/ Plasencia y otro perpendicular a esta con una altura superior.

La parcela tiene una superficie de 839,00 m² y tiene una diferencia de niveles entre el punto más elevado de la parcela y el punto más deprimido de 3,25 metros de diferencia y la pendiente en la calle Plasencia se sitúa en el 6,40 %.

La vivienda unifamiliar que se pretende construir cumple el resto de las condiciones impuestas por el Plan general.

Señalar en este punto la ausencia de afección de riesgos naturales y tecnológicos y también la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El artículo 4.4.6.1 establece en su párrafo final que 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, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas en dicho artículo mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la posición de la planta baja respecto de la regulada en el artículo 4.4.6.1 que imponía en nuestro caso la restricción de 75 cm de altura entre la cota superior de forjado de dicha planta baja y la cota de origen y referencia establecida en diferentes puntos, dada la pendiente del terreno, con una diferencia de altura entre los extremos de la fachada superior a cien centímetros, se ha dividido la fachada en tramos para que ninguno de ellos se sobrepase esta diferencia, procediendo a establecer la cota de origen y referencia en el punto medio de cada tramo. Dicha altura se pretende modificar con este Estudio de Detalle elevándola ligeramente desde los 75 centímetros previstos hasta los (según división tramos en fachada 2,22 m, 1,50 m y 0,78 m) recogidos en este Estudio de Detalle.

Esta modificación permitirá dar mejor respuesta a las condiciones topográficas del solar, con una elevada pendiente y una prolongada dimensión en el frente de fachada y poder de este modo resolver la vivienda, evitando escalonamientos que perjudicarían el normal funcionamiento del edificio.

2.2. JUSTIFICACION DE NO ALTERACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. Respeta los objetivos y criterios del Plan General. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

La determinación que se altera mediante este Estudio de Detalle es una determinación de ordenación detallada.

2.3. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente éste solar está incluido dentro de la Norma Zonal 5, Edificación Unifamiliar, Grado 9 Bellavista y la nueva edificación que se pretende construir aquí cumple todas las condiciones sobre tipología edificatoria, usos, condiciones de volumen (edificabilidad, alineaciones y rasantes, retranqueos mínimos, parcela mínima, altura de la edificación (máximo 7 m) y número máximo de plantas (máximo 2 plantas), construcciones permitidas por encima de la altura, vuelos), cerramientos de parcela, espacios libres privados y las condiciones estéticas; así como el resto de las determinaciones del Plan General. Se pretende modificar tan solo la posición de la planta baja cuya altura tomada en la cota de origen y referencia se permita elevar ligeramente, hasta (según división tramos en fachada 2,22 m, 1,50 m y 0,78 m), sobre la distancia de 75 cm que determina el artículo 4.4.6.1. en nuestro caso.

La justificación de esta modificación se ampara en:

- El propio artículo 4.4.6.1. en su párrafo final establece que 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 de un Estudio de Detalle.
- La parcela objeto de este Estudio de Detalle cuenta con unas características topográficas que encajan dentro de los casos señalados anteriormente al contar con una elevada pendiente y una dimensión prolongada en el frente de fachada.
- La situación del edificio propuesto en la parcela requiere de la pretendida modificación elevando la posición de la planta baja para resolver así que esta se encuentre sobre el mismo nivel en toda su superficie evitando escalonamientos que perjudicarían el normal funcionamiento del edificio.
- También se evita que la planta baja llegue a quedar por debajo de la rasante del terreno en ningún punto debido a posición de la edificación en el solar.
- Por otra parte el edificio resultante con esta modificación se adapta perfectamente a la tipología edificatoria presente en la zona, respeta el volumen máximo permitido y el resto de las especificaciones del Plan General.

2.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

De acuerdo con el Artículo 132 del Reglamento los Estudios de Detalle deberán cumplir:

- No podrán modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General. El presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan General.
- Deberán respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio. El presente Estudio de Detalle respeta los objetivos y criterios establecidos por el Plan General.
- Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en el suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.
- El presente Estudio de Detalle identifica de forma expresa y clara en su apartado 2.3 las modificaciones que realiza respecto a la ordenación detallada, esta modificación no supone un aumento del volumen edificable, ni el número de viviendas previsto y por lo tanto no será necesario prever el incremento de las reservas de suelo.

2.5. DESCRIPCION ORIENTATIVA DEL FUTURO EDIFICIO

La actuación propuesta consiste en la construcción de un nuevo edificio y la urbanización del resto del solar donde se ubicara una terraza con piscina siendo el resto zonas pavimentadas de acceso a la vivienda y zonas ajardinadas. El acceso peatonal principal se realiza por la C/ Plasencia.

El programa de vivienda se desarrolla en 3 plantas, la planta baja y primera donde se sitúan todos los espacios en los cuales se prevé la permanencia habitual de personas con un programa compuesto de salón comedor, cocina, despensa, lavadero, 4 dormitorios, 3 baños, aseo y los espacios de conexión como pasillos, vestíbulo y escaleras de comunicación entre plantas, por otro lado la planta semisótano donde se situaran los usos accesorios y sin permanencia habitual de personas como son el garaje al cual se accede desde la C/ Plasencia, cuarto de instalaciones, bodega, despensa y baño.

| PLANTA | SUPERFICIE CONSTRUIDA ORIENTATIVA |
|-------------------|-----------------------------------|
| PLANTA SEMISOTANO | 223,52 m ² |
| PLANTA BAJA | 244,90 m ² |
| PLANTA PRIMERA | 103,80 m ² |
| TOTAL | 572,22 m ² |

La superficie máxima edificable de la parcela es de 587,30 m², la propuesta del nuevo edificio tiene una superficie edificada computable orientativa de 543,40 m² siendo esta inferior a la máxima permitida.

3. DOCUMENTOS DE INFORMACION

3.1. ANEXO FOTOGRAFICO



Fotografía vista desde el cruce de la C/ Plasencia y C/ Guijuelo



Fotografía vista desde la C/ Guijuelo



Fotografía vista desde la C/ Plasencia

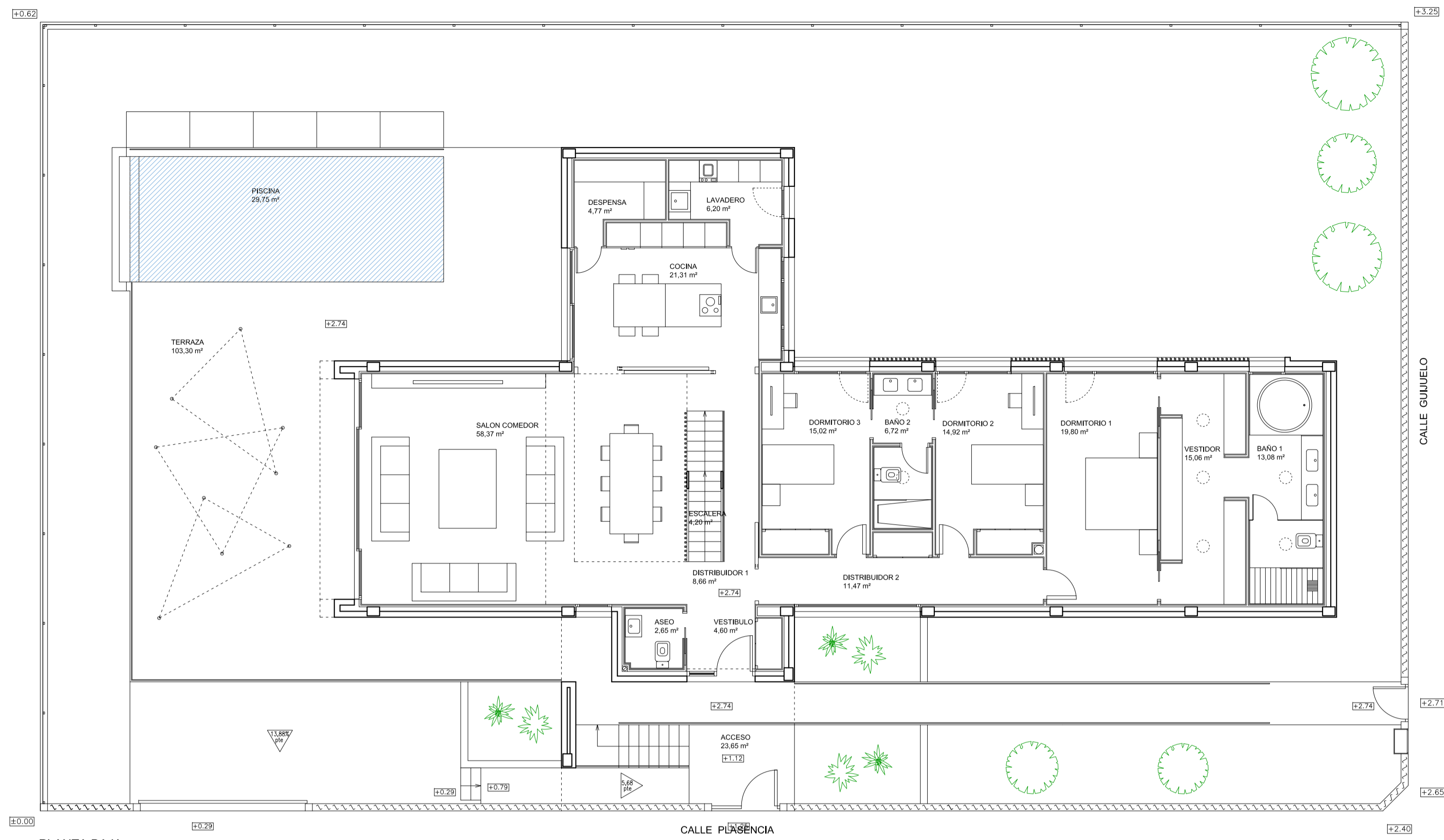
3.2. PROPUESTA NO VINCULANTE DEL NUEVO EDIFICIO

PLANO N°2

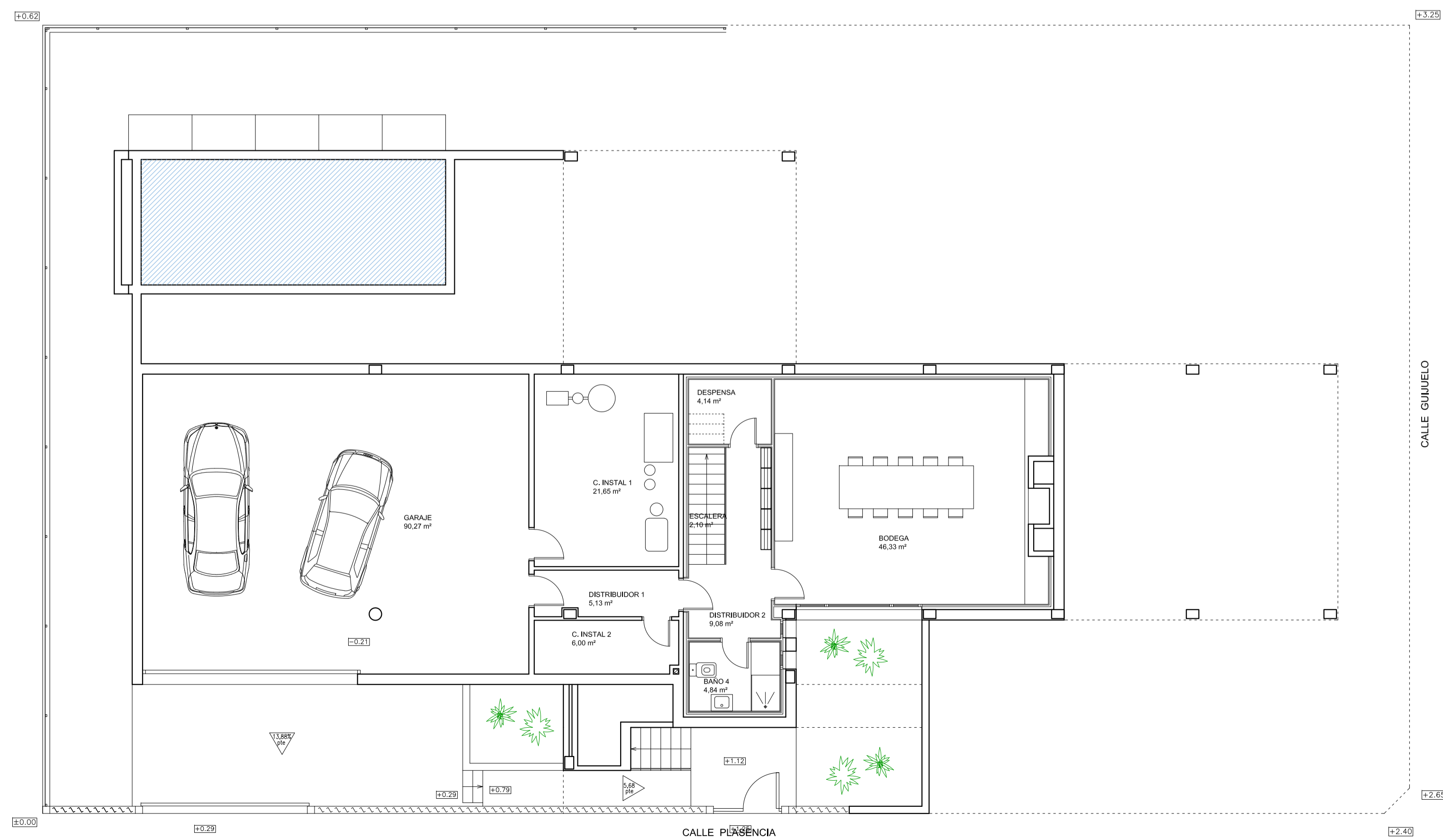
PLANO N°3

PLANO N°4

PLANO N°5



PLANTA BAJA ESCALA 1/100

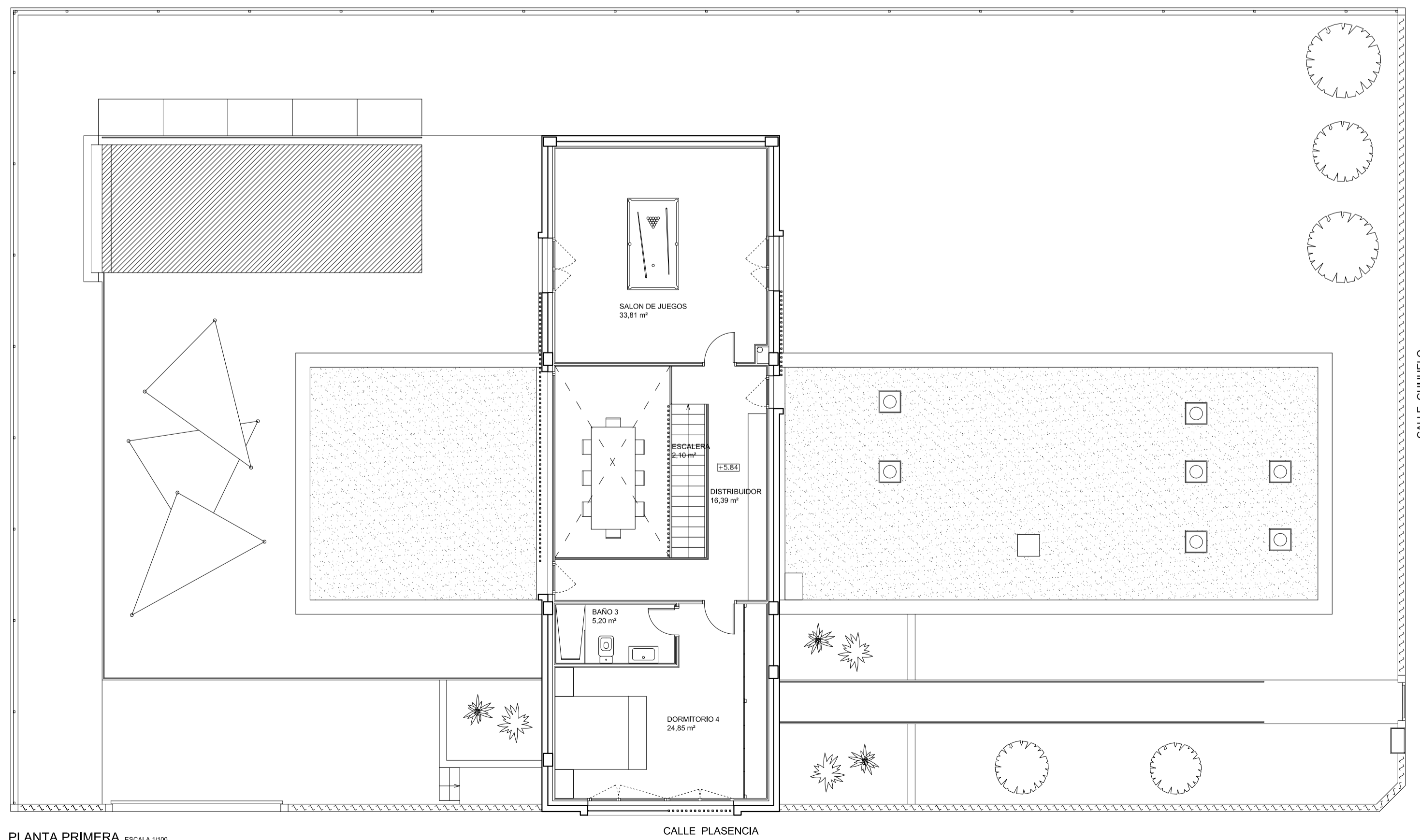
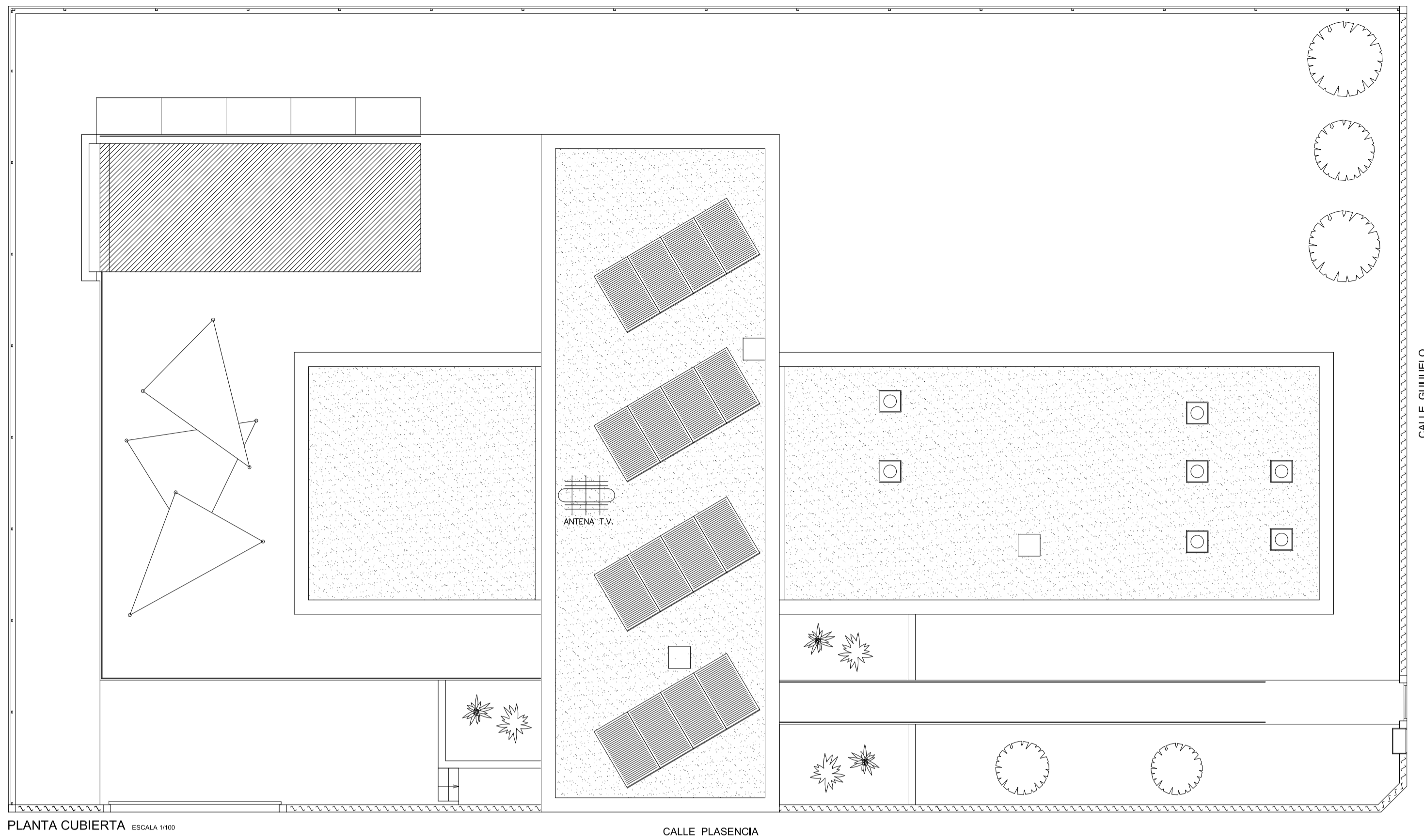


PLANTA SEMISOTANO ESCALA 1/100

ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA
EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL
ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

SITUACION C/ PLASEÑCIA N°5 OCTUBRE 2023
C/ GUJUELO
LOCALIDAD BENAVENTE (ZAMORA)
PROMOTOR DANIEL RODRIGUEZ SANTOS
PLANO PROPUESTA NO VINCULANTE DE NUEVO EDIFICIO N° 2
PLANTA SEMISOTANO Y BAJA ESCALA 1:100



ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA
EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL
ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

SITUACION C/ PLASEÑCIA N°5 OCTUBRE 2023
C/ GUJUELO

LOCALIDAD BENAVENTE (ZAMORA)

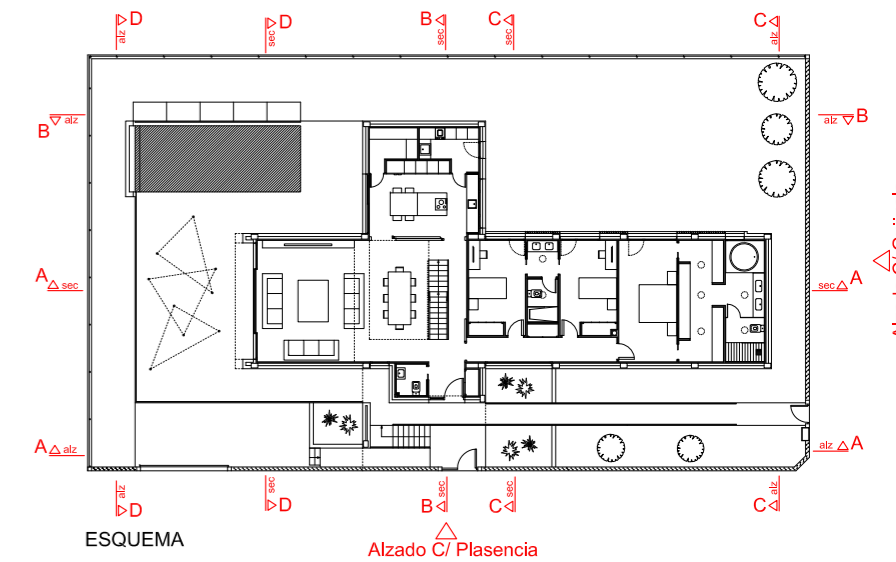
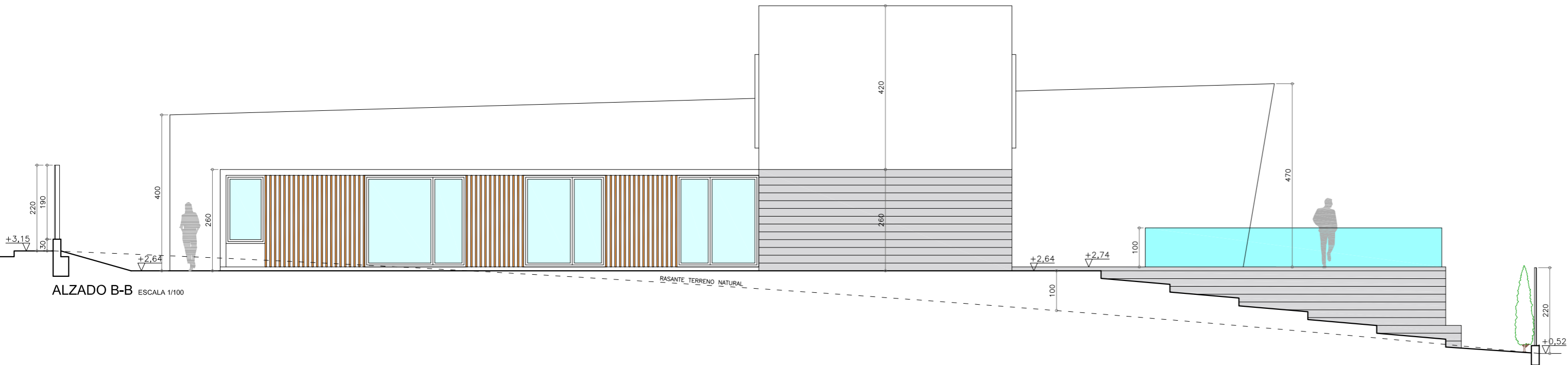
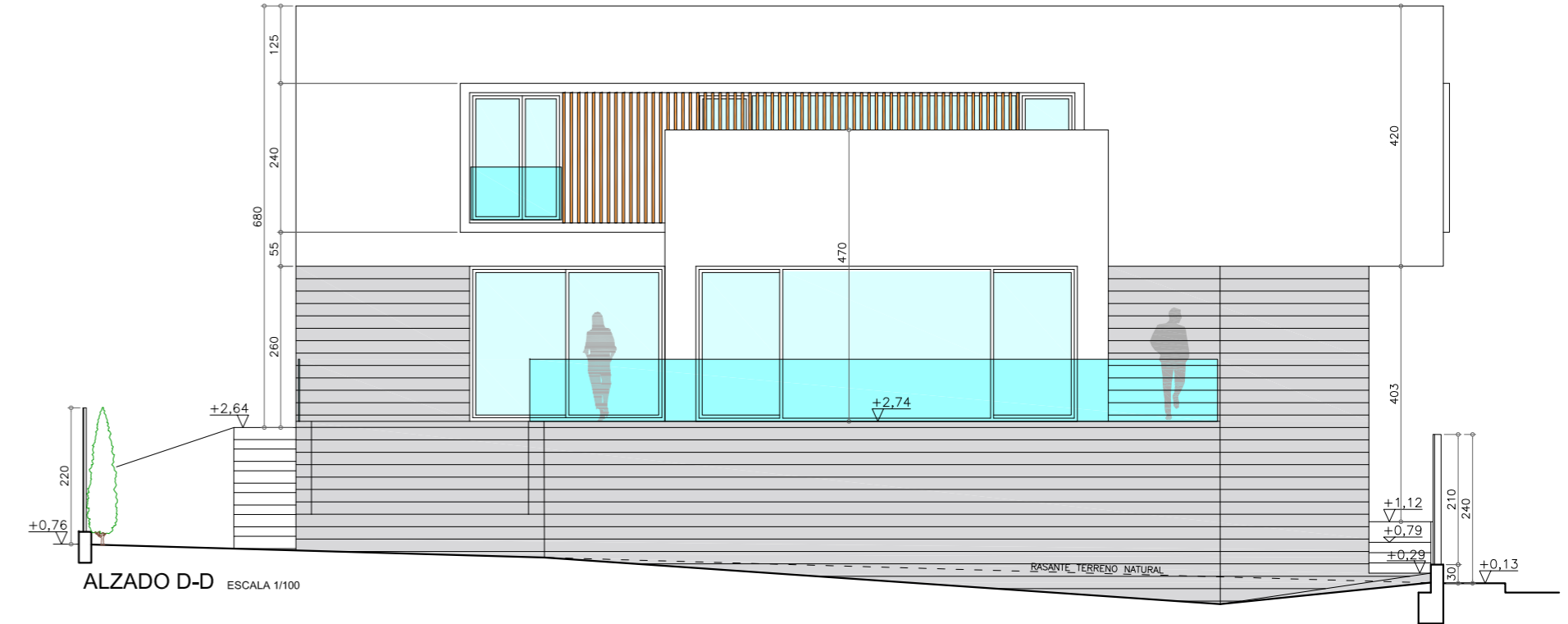
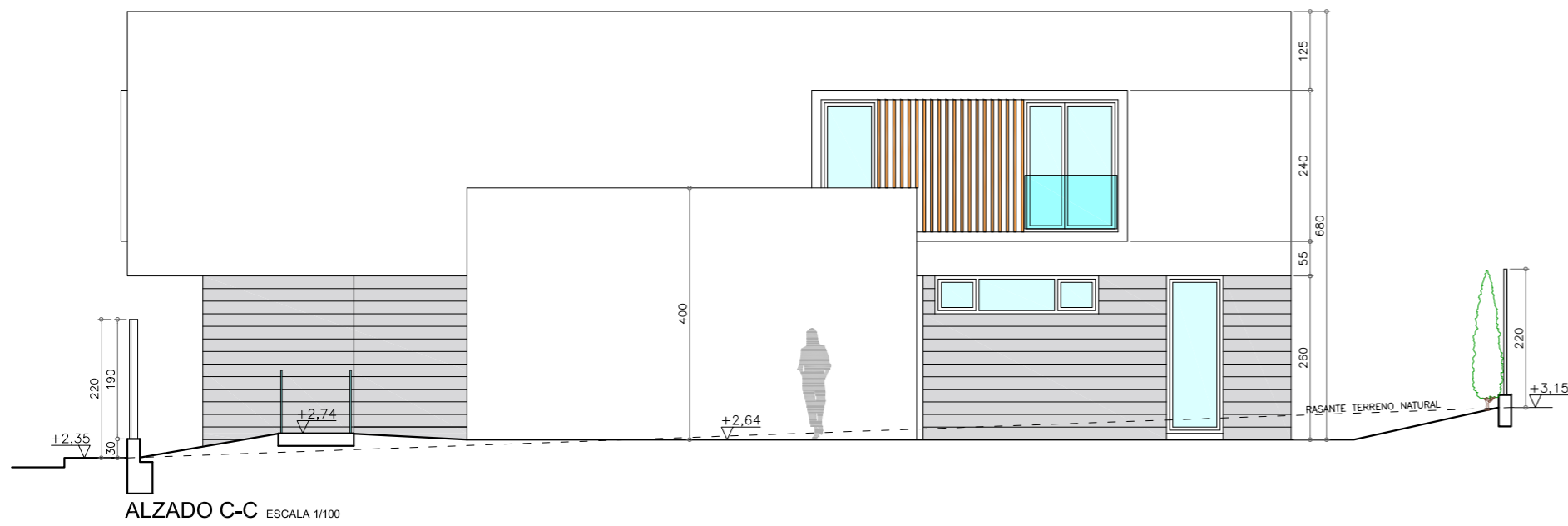
PROMOTOR DANIEL RODRIGUEZ SANTOS

PLANO PROPUESTA NO VINCULANTE DE NUEVO EDIFICIO N° 3
PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA ESCALA 1:100

GAAS
GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

JULIO CARBAJO

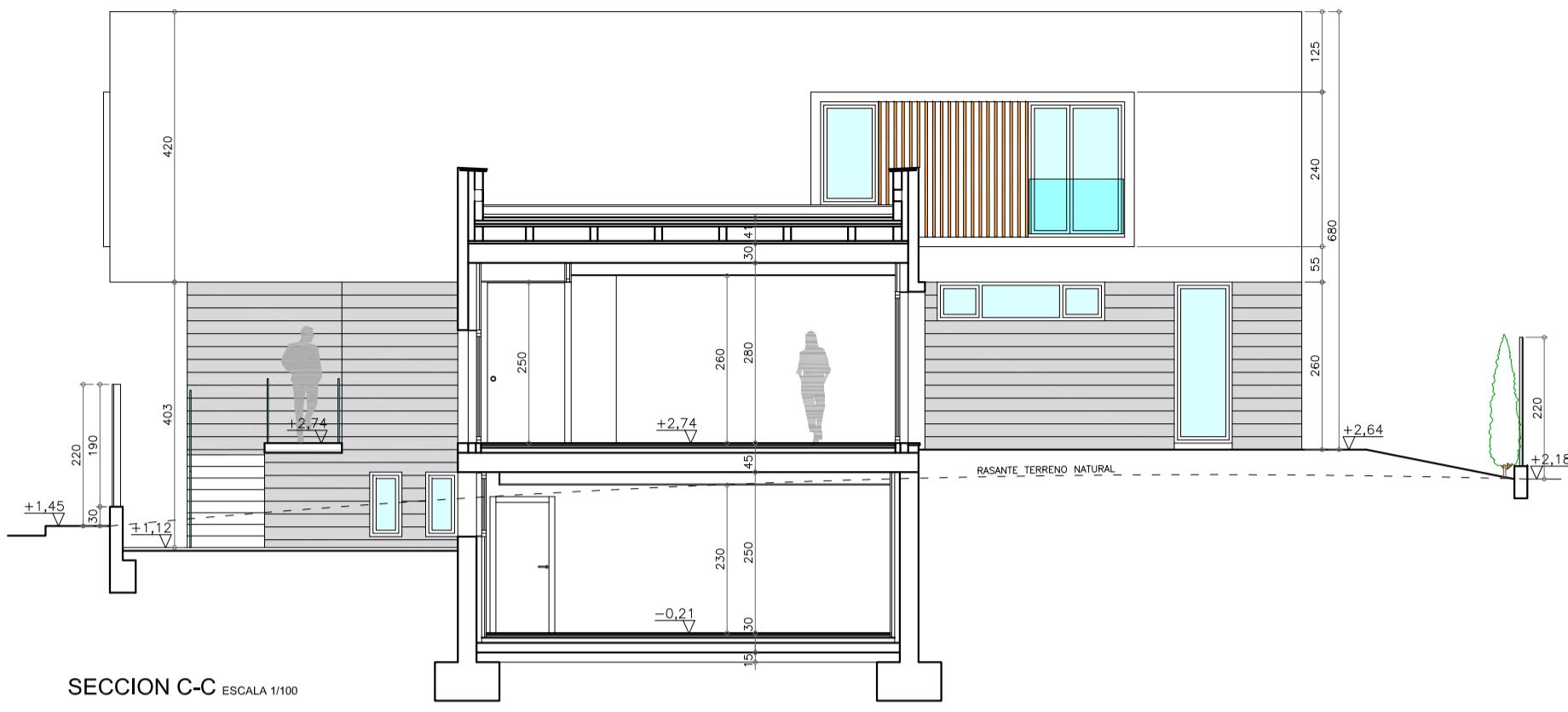
LUIS LOPEZ



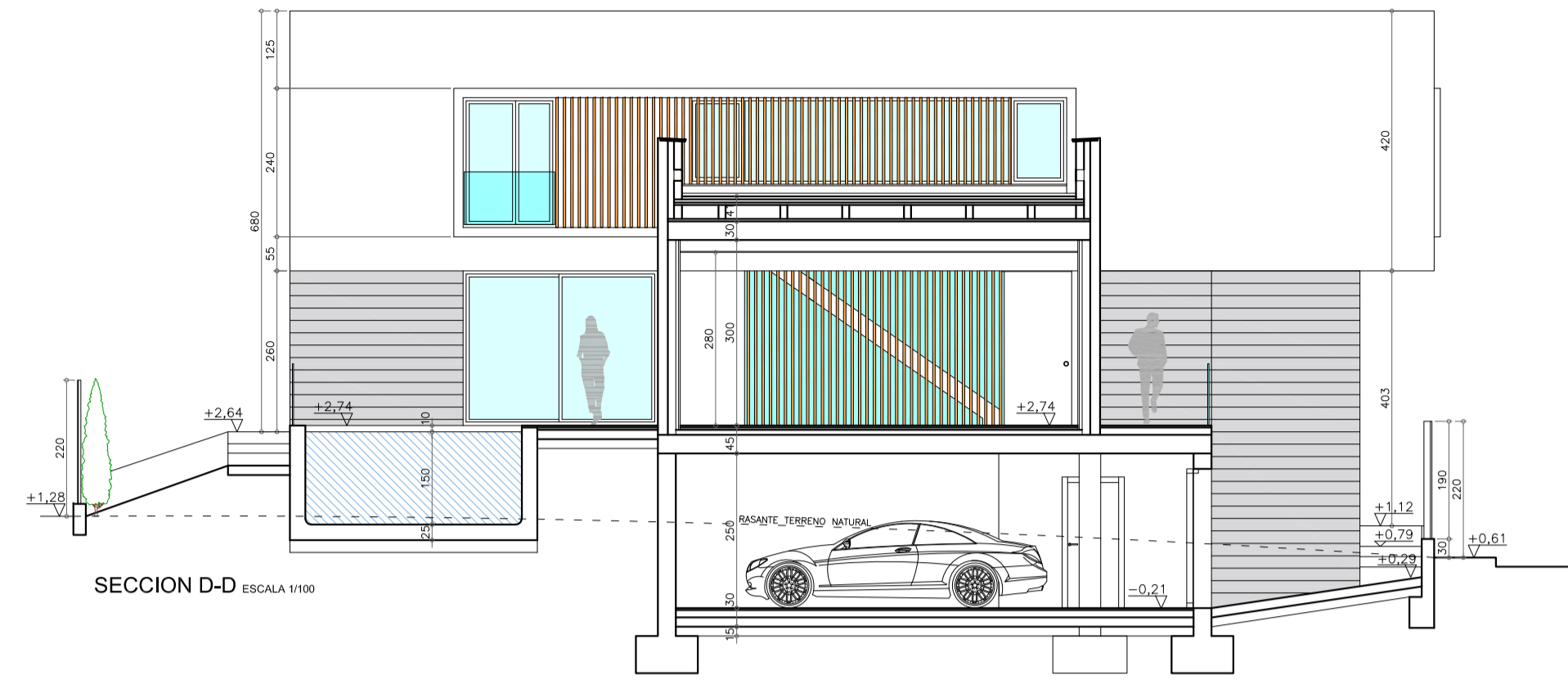
ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

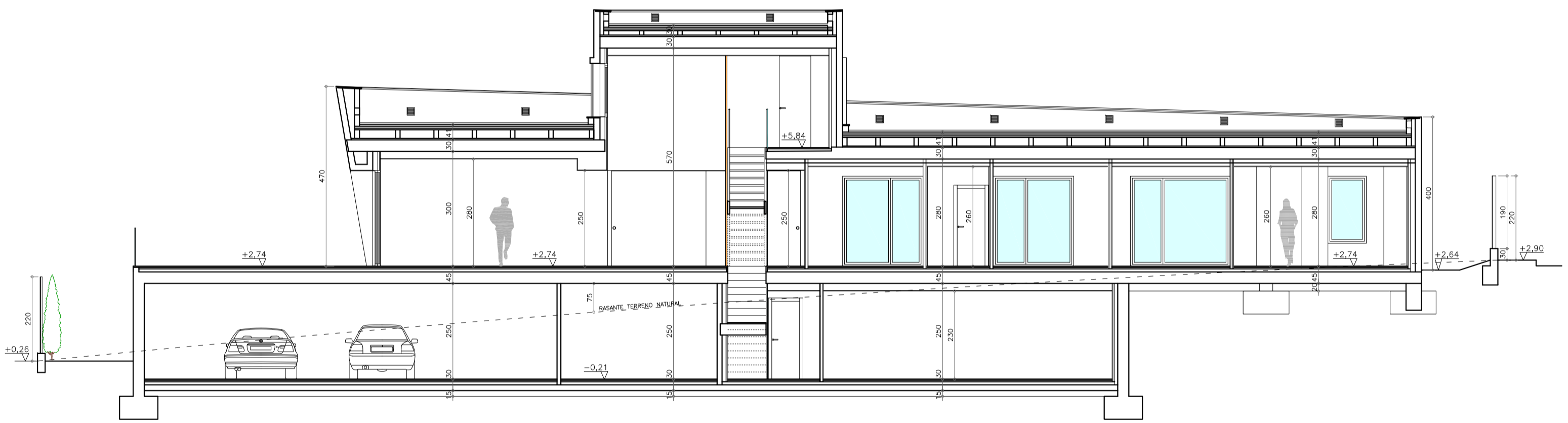
SITUACION C/ PLASENCIA N°5 OCTUBRE 2023
 LOCALIDAD BENAVENTE (ZAMORA)
 PROMOTOR DANIEL RODRIGUEZ SANTOS
 PLANO PROPUESTA NO VINCULANTE DE NUEVO EDIFICIO N° 4
 ALZADOS ESCALA 1:100



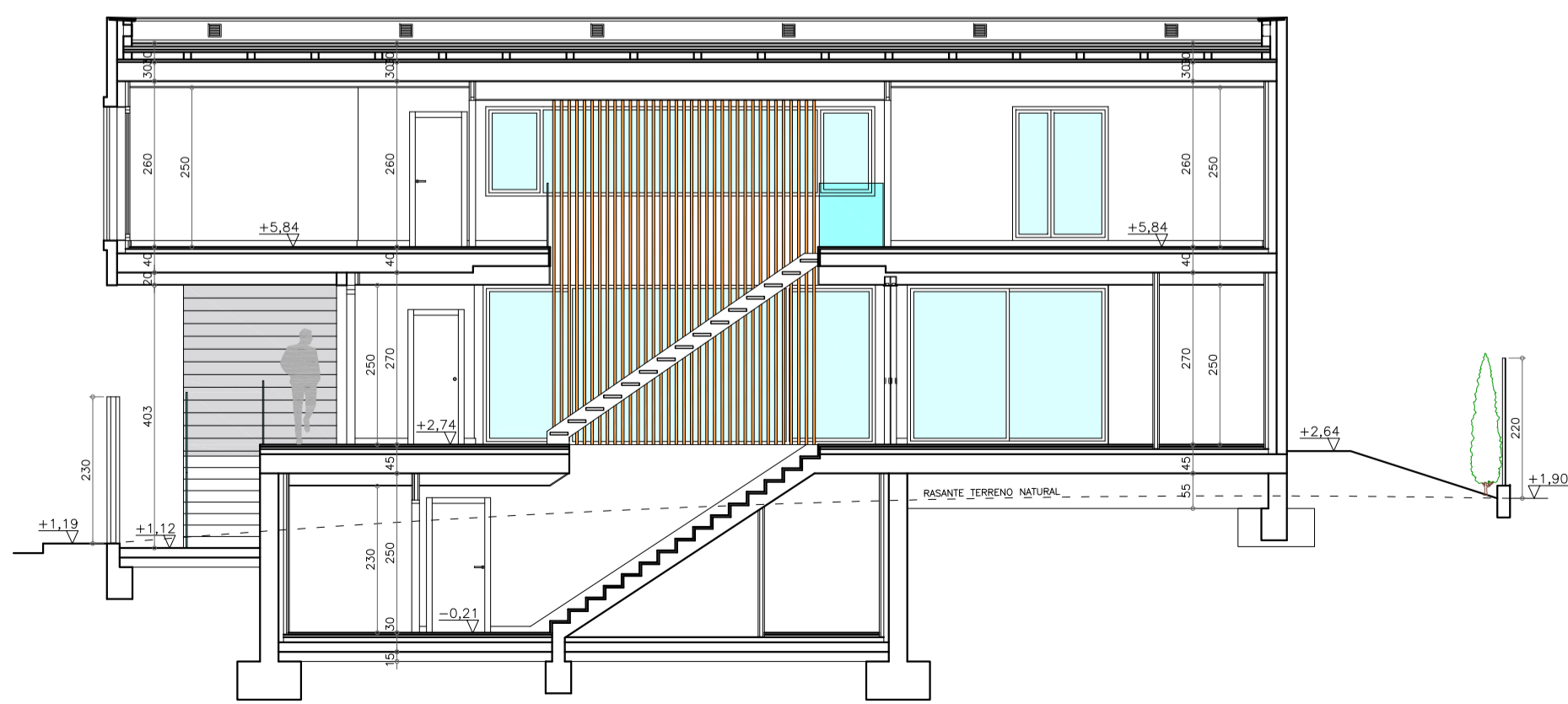
SECCION C-C ESCALA 1/100



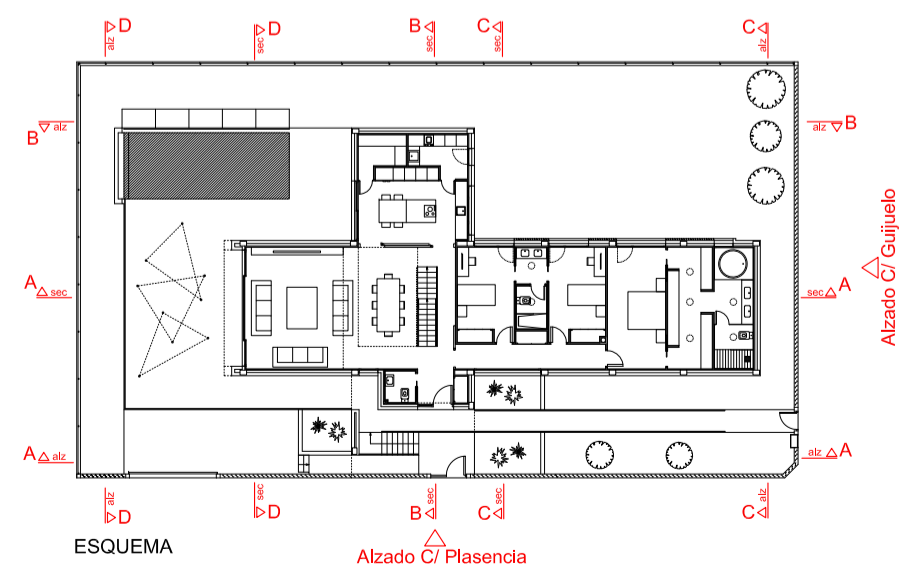
SECCION D-D ESCALA 1/100



SECCION A-A ESCALA 1/100



SECCION B-B ESCALA 1/100



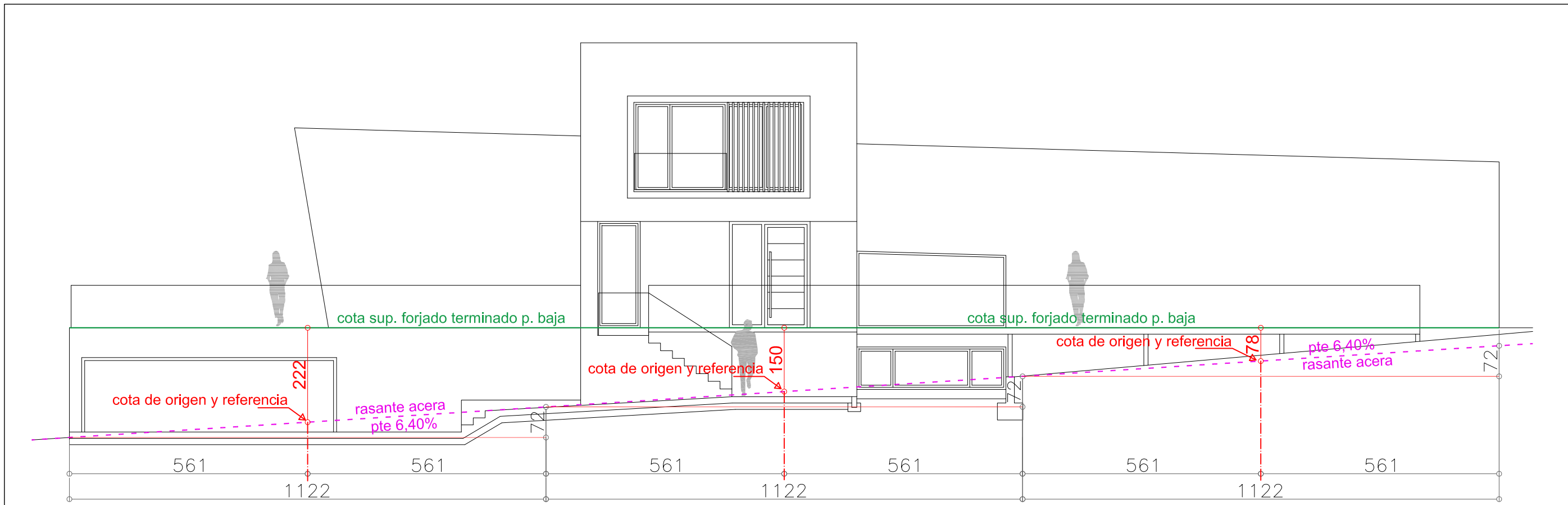
ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

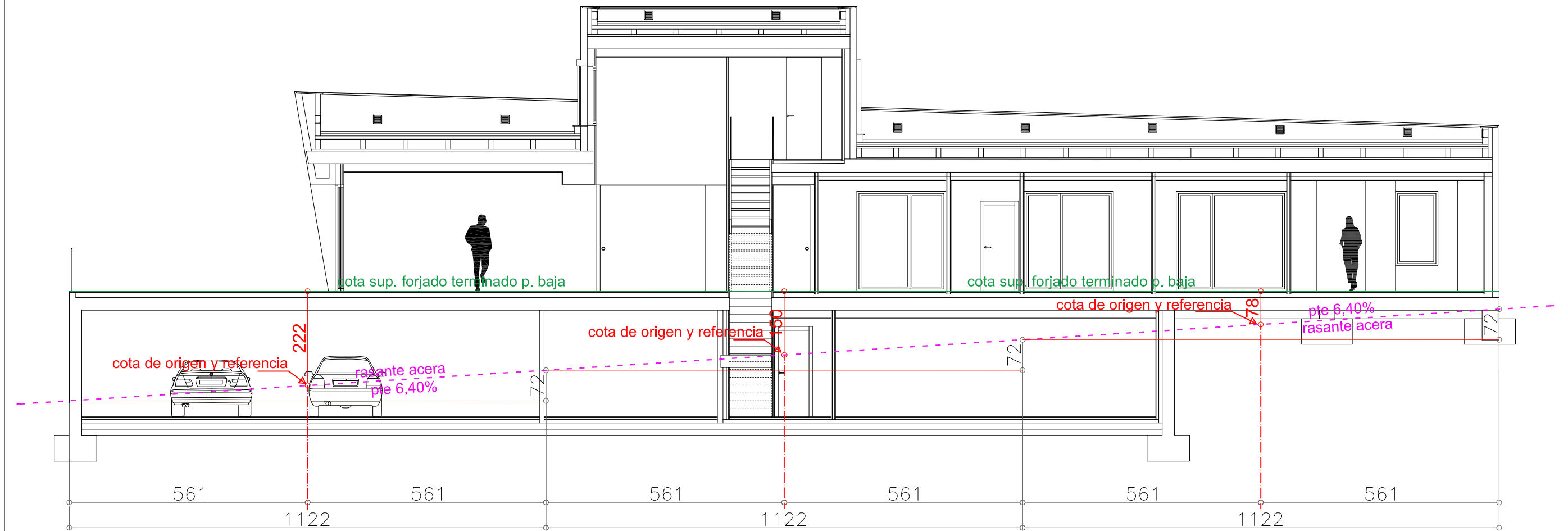
| | | |
|-----------|--|--------------|
| SITUACION | C/ PLASENCIA N°5 | OCTUBRE 2023 |
| | C/ GUIJUELO | |
| LOCALIDAD | BENAVENTE (ZAMORA) | |
| PROMOTOR | DANIEL RODRIGUEZ SANTOS | |
| PLANO | PROPUESTA NO VINCULANTE DE NUEVO EDIFICIO | N° 5 |
| | SECCIONES | ESCALA 1:100 |

4. PLANO DE ORDENACION

PLANO N°1



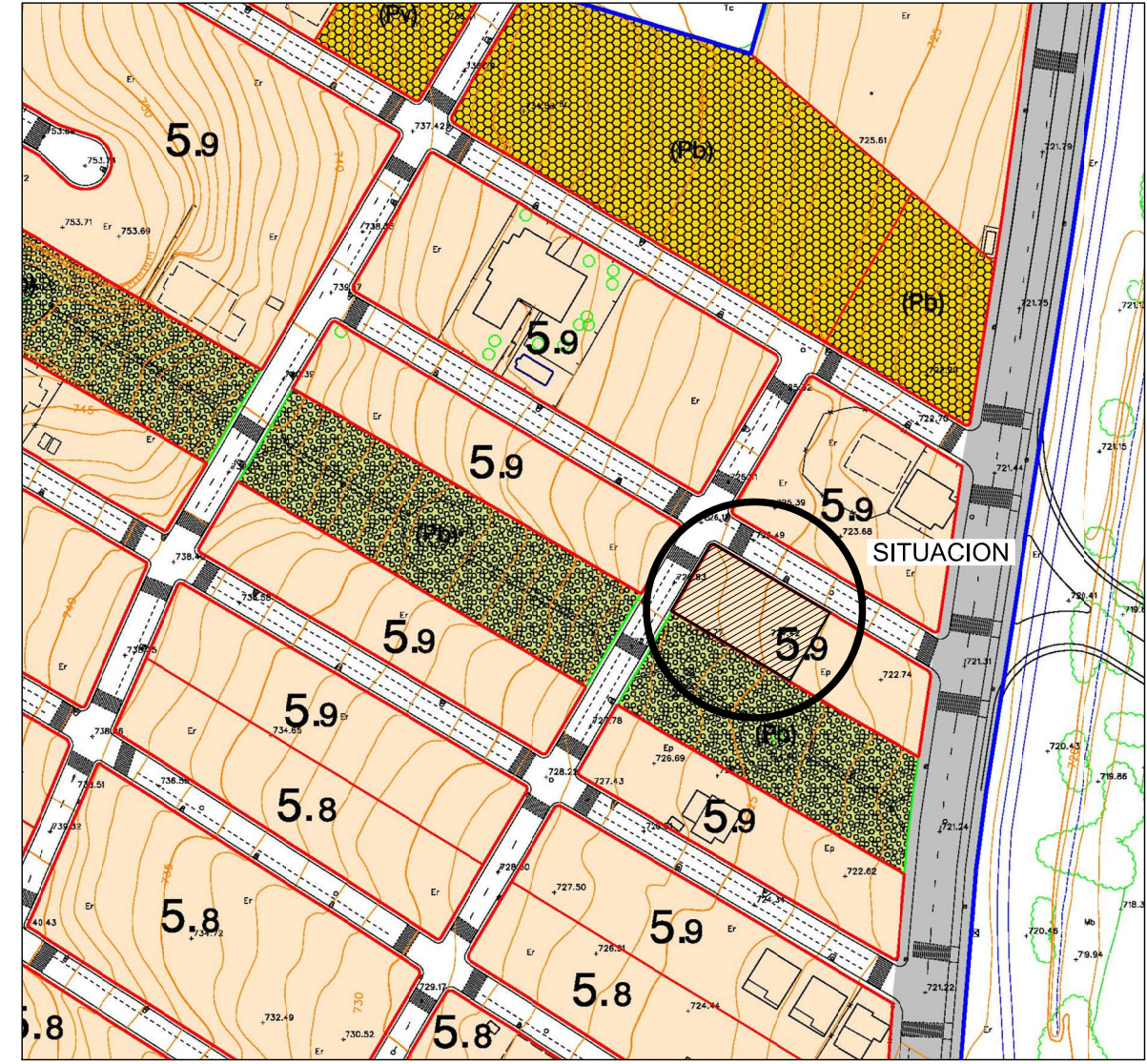
Division de fachada en tramos con desnivel inferior a 100 centímetros



Division de fachada en tramos con desnivel inferior a 100 centímetros

MODIFICACION DE POSICION DE LA PLANTA BAJA RESPECTO A LA COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

ORDENACION ESCALA 1/100



SITUACION ESCALA 1/1000

ESTUDIO DE DETALLE

PARA MODIFICAR LA SITUACION DE LA PLANTA BAJA EN UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POSICION DIFERENTE A LA REGULADA EN EL ARTICULO 4.4.6 DEL PGOU DE BENAVENTE

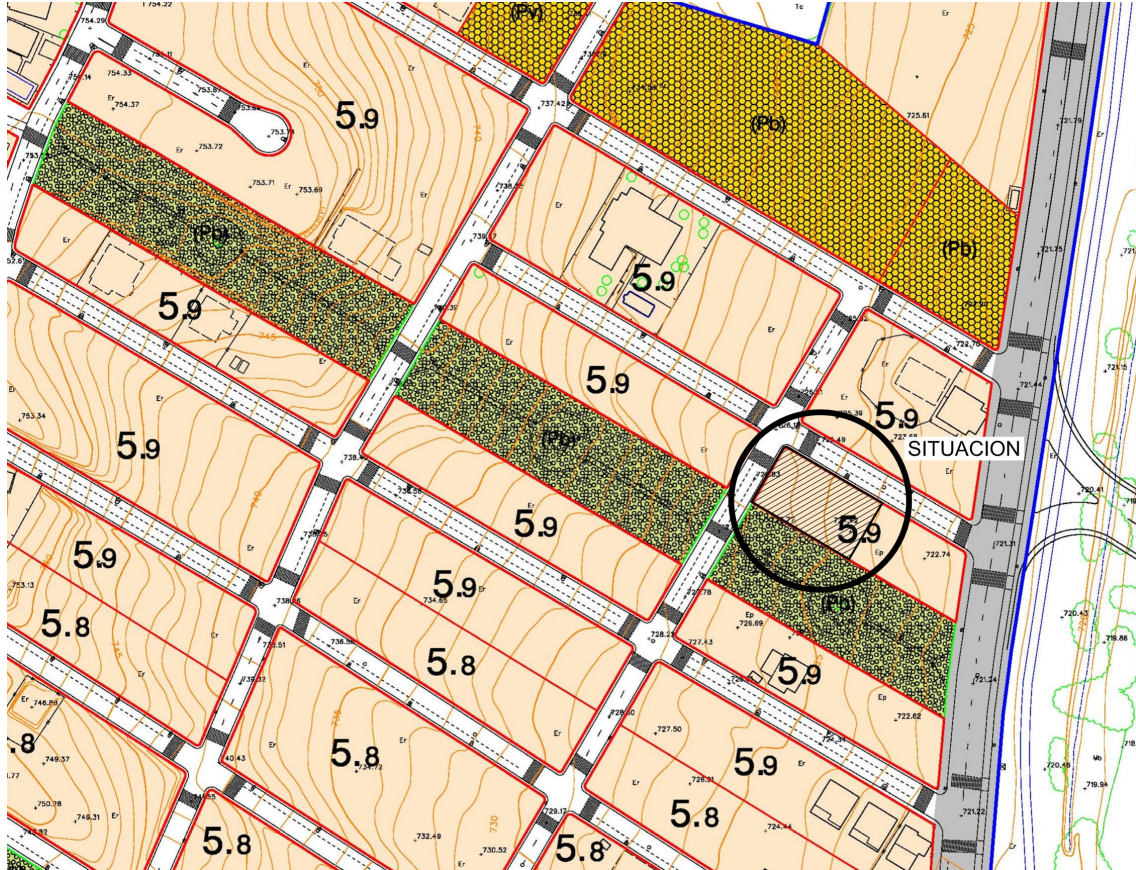
| | | |
|-----------|-------------------------------|------------------------|
| SITUACION | C/ PLASENCIA N°5 | OCTUBRE 2023 |
| | C/ GUNJUELO | |
| LOCALIDAD | BENAVENTE (ZAMORA) | |
| PROMOTOR | DANIEL RODRIGUEZ SANTOS | |
| PLANO | ORDENACION Y SITUACION | N° 1 |
| | | ESCALA 1:1000 1:100 |

Presente documento es copia de su original del que es autor GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS GAAS S.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o edición o lectura, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. DELIMITACION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente se limita a la parcela sobre la que se tramita el presente Estudio de Detalle que está situada la C/ Plasencia nº 5 esquina con C/ Guijuelo de Benavente. Se adjunta plano de situación.



El alcance de la citada alteración modifica únicamente Determinaciones de Ordenación Detallada.

5.2. DEFINICION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION Y DURACION DE LA MISMA

El ámbito sobre el que se suspende la Ordenación está limitado a la parcela situada en la C/ Plasencia nº 5 esquina con C/ Guijuelo de Benavente.

La duración de dicha suspensión, se limita a lo que dure la tramitación de este expediente administrativo en el Ayuntamiento. Esto es, hasta su aprobación definitiva.

Benavente, Octubre de 2023

Los arquitectos