

ED-001

J.E

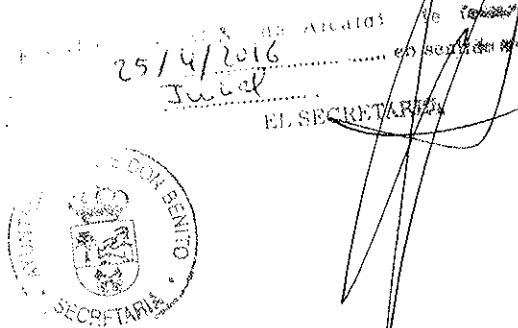
ARQUITECTO

HERRERO ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P. (HEAD)

PROMOTOR

GRUPO HORAUTO EXTREMADURA, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR EN AVDA.DE LAS VEGAS ALTAS
C/F A C/ JOSE LOPEZ PRUDENCIO Y C/ BENITO ARIAS MONTANO
DON BENITO



APROBADO

por el Pleno de este Ayuntamiento
de fecha 4/7/2016
EL SECRETARIO

ÍNDICE

1. MEMORIA.....	3
1.1. PROMOTOR.....	3
1.2. OBJETO.....	3
1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.....	3
1.3.1. Topografía y características morfológicas.....	3
1.3.2. Usos del suelo.....	3
1.3.3. Servidumbres.....	3
1.3.4. Infraestructuras existentes.....	4
1.4. NORMATIVA URBANISTICA.....	4
1.5. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.6. RESUMEN DE LA ORDENACION.....	6
2. PLANOS.....	7

25/4/2016
Firma
EL SECRETARIO



1. MEMORIA

1.1. PROMOTOR.

GRUPO HORAUTO EXTREMADURA, S.L., CIF B06551097 con domicilio en Avda de la Constitución, s/nº de Quintana de la Serena 06450 (Badajoz).

1.2. OBJETO.

El objeto de esta documentación es la redacción del Estudio de Detalle de un grupo de parcelas destinadas a uso residencial para la construcción de edificio comercial de uso exclusivo en Categoría 2º (mediano comercio).

Con el presente Estudio de Detalle se pretende el establecimiento de las nuevas alineaciones y uso, tal y como dicta el 10.5.8. del PGM de Don Benito.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La zona de actuación se encuentra en la Avenida de Vegas Altas, dentro del suelo clasificado como urbano en el actual Plan General Municipal de Don Benito.

Carece de número de policía. Las referencias catastrales de las parcelas son:

4667402TJ5146N0001IB
4667403TJ5146N0001JB
4667404TJ5146N0001EB
4667412TJ5146N0001WB
4667413TJ5146N0001AB
4667414TJ5146N0001BB
4667415TJ5146N0001YB
4667416TJ5146N0001GB

La propiedad de las parcelas corresponde a GRUPO HORAUTO EXTREMADURA, S.L.

1.3.1. Topografía y características morfológicas

El grupo de parcelas presenta tres frentes: norte a la Avenida de las Vegas Altas, este a la calle José López Prudencio y oeste a la calle Benito Arias Montano. Es colindante con una vivienda unifamiliar y un solar sin edificar.

La superficie total es de 1595,22 metros cuadrados.

Su topografía es horizontal, con una ligera pendiente hacia el este del 2%.

1.3.2. Usos del suelo

El uso del suelo es residencial en grado 5.2. Residencial Unifamiliar. El uso comercial es compatible en edificio exclusivo Grado 2º (mediano comercio).

1.3.3. Servidumbres

No se conoce servidumbre alguna que afecte al desarrollo del conjunto de parcelas.

25/4/2016
Inicial

1.3.4. Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en todas las fachadas y de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

1.4. NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, es el Plan General Municipal de Don Benito, siendo sus principales características:

CAPÍTULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. "EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR"

Artículo 10.5.1. Ámbito y características

Pertenecen a esta norma zonal las áreas graficadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

Se corresponde con los ámbitos de la ciudad de nuevo desarrollo que se ha ido produciendo con tipología unifamiliar.

Artículo 10.5.2. Tipología y uso pormenorizado mayoritario

1. La tipología edificatoria responderá a Edificación Aislada o Adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías. Dentro de los grados se establecen distintos niveles que reflejan las particularidades de determinadas actuaciones; - 5 Grado 1: Unifamiliar en casco. Se identifica en plano como 5.1 y 5.1a.

- 5 Grado 2: Unifamiliar en antiguo sector 6 (adosadas en hilera o agrupadas de 4 en 4). Se identifica en plano como 5.2.

- 5 Grado 3: Unifamiliar en hilera.

Nivel a: Antiguo Sector 7 Se identifica en plano como 5.3a.

Nivel b: Antiguo Sector 16-A. Se identifica en plano como 5.3b.

Nivel c: Antigua UA-4. Se identifica en plano como 5.3c.

Nivel d: Nueva edificación en Áreas de Planeamiento Específico. Se identifica en plano como 5.3d.

Nivel e: Unifamiliar o plurifamiliar (según reparcelación) en Sector 15. Se identifica en plano como 5.3e.

2. Su uso pormenorizado mayoritario es el Residencial Unifamiliar. En el grado 5.3e, se permiten todas las clases del uso Residencial.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.5.3. Obras admisibles

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.5.4. 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, 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, 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.

4. Con carácter previo a la concesión de licencias de nueva edificación será necesario que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de parcelación de la manzana, bien porque el mismo se hubiese incluido en el correspondiente Estudio de Detalle, porque éste sea exigido por el Plan General, bien porque se tramite de forma independiente. El proyecto de parcelación deberá someterse a lo regulado en el siguiente artículo.

Artículo 10.5.5. Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación de los diversos grados son las siguientes:

	Grado	Origen	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Retranqueos (m)			Ocupación (%)	Altura Máxima (nºpl/m)	Edifica- bilidad (m²/m²)	
						Frente	Testero	Lindero				
PG.93	5.1	PG 1993 S-29 (8)	Aislada	400	16(1)	5	3	3	50 (8)	2 pl/ 8 m	1 m²/m² (8)	
			Pareada	250	13(1)							
			Hilera	150	7(1)	5 (8)	5(8)	Prohibido (8)				
	5.1a	Florinda Chico	Hilera	150	7	Prohibido	---	Prohibido	80% P.Baja 50% Resto	2 pl/ 8 m	1 m²/m²	
Nuevos desarrollos	5.2	S-6	Hilera	175	---	Según plano (2)			50	2 pl	0,85 m²/m²	
			Agrupada	156		Según plano (3)				7 m	0,85 m²/m²	
	5.3a	S-7	Las mismas condiciones que la Norma Zonal 5.1 (6)									0,80 m²/m²
	5.3b	S16-A	Hilera	100	5	5 (4)	---	---	Libre(4)	2 pl 8 m	120 m²/viv (5)	
	5.3c	UA-4	Hilera	100	7	5	3	---	50	2 pl 8 m	1 m²/m²	
	5.3d	APE F1-01 APE H3-01	Hilera	100	---	---	---	---	50	2 pl 8 m	1 m²/m²	
	5.3e	S-15	Hilera	100	5	Según plano	---	---	100	3 pl 11,50 m	0,975 m2/m2 (7)	

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.5.8. Usos pormenorizados compatibles

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en:

Categorías 1ª (pequeño comercio), en situación 2ª (compatible en planta baja e inferior a la baja vinculada a la planta baja).

Únicamente en el Grado 5.2, ubicado en el frente de la Avenida de Vegas Altas, se permite la compatibilidad de la Categoría 2ª (mediano comercio), en situación 3ª (edificio exclusivo), a través de la presentación de Estudio de Detalle, y con retranqueo mínimo respecto de las edificaciones contiguas de 5 metros.

1.5.JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, pretende definir con precisión suficiente las alineaciones, la topografía y otras preexistencias físicas de estos terrenos, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona sea una implementación adecuada de las determinaciones del actual PGM a la morfología del terreno.

Con el mismo, se realiza el estudio de la integración de la futura edificación en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes. Se trata por tanto de definir la ocupación y las posibilidades de aprovechamiento del solar propuesto atendiendo a la normativa de aplicación.

1.6.RESUMEN DE LA ORDENACION

SUPERFICIE	1595,22
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL

PARÁMETROS

	PGM	ESTUDIO DE DETALLE
Nº DE PLANTAS	2	2
OCUPACION	50%	50%
EDIFICABILIDAD	0,85 m2t/m2s	0,85 m2t/m2s

2. PLANOS.

Se acompañan los planos siguientes.

- 1 Situación.
- 2 Clasificación y calificación del suelo. Alineaciones y rasantes PGM Don Benito.
- 3 Modificación de alineaciones y rasantes.
- 4 Propiedad del suelo.

Don Benito, Enero 2016
Los Arquitectos

JOSÉ MARIA HERRERO FERNÁNDEZ – JOSÉ LUIS HERRERO COLOMA

RESOLUCIÓN de Alcaldes de Don Benito
25/4/2016
El Secretario



Herrero Arquitectura y Diseño, S.L.P. Head



APROBADO
per el Pleno de este Ayuntamiento
de fecha 4/2/2016
El Secretario