

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO PARA IMPLANTACIÓN DE BAZAR (VENTA AL MENOR)

PETICIONARIO COMPLEJO COMERCIAL BENAVENTANO, S.L.

ARQUITECTO ALBERTO POSADO RODRÍGUEZ

SITUACIÓN AVENIDA FEDERICO SILVA, 94-(D). 49600 – BENAVENTE (ZAMORA)

FECHA DICIEMBRE 2010

REFERENCIA 055URB1012



Alberto Posado Rodríguez
Arquitecto

Avda. Luis Morán, 47. Cp. 49600 · BENAVENTE (Zamora) · Telf. 980 16 27 33
albertoposado@gmail.com

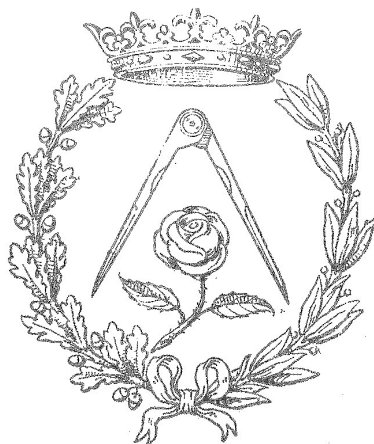


ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. MEMORIA

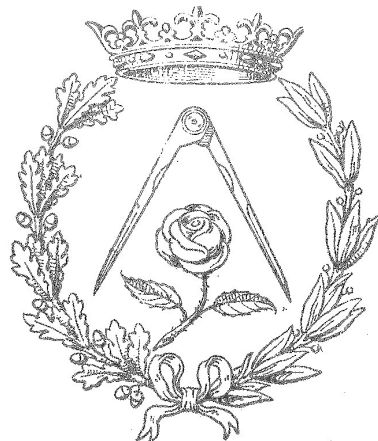
1.0.....	INTRODUCCIÓN.
1.1.....	AGENTES
1.2.....	OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA O SOLAR
1.3.....	ANTECEDENTES
2.0.....	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA
2.1.....	OBJETIVO
2.3.....	VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANÍSTICA
2.4.....	EFFECTOS SOBRE EL ENTORNO
2.5.....	DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES
2.6.....	PROPUESTA DE CAMBIO DE USO PARA LA PARCELA

II. PLANOS





I. MEMORIA





1.0 INTRODUCCIÓN

1.1 AGENTES

D. Alberto Posado Rodríguez, arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León (COAL), colegiado núm. 3684, con dirección en avenida Luis Morán, 47-1º de Benavente, realiza el siguiente Plan Especial de cambio de uso para la implantación de un edificio comercial destinado a BAZAR a petición de:

- Nombre: COMPLEJO COMERCIAL BENAVENTANO, S.L.
- Dirección: Calle La Mota, 10 - bajo. Benavente (Zamora).
- CIF: B49159205

1.2 OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA O SOLAR

Se proyecta construir una edificación destinada a BAZAR (venta al menor) en un solar situado en la avenida Federico Silva, 94-(D), de la localidad de Benavente (Zamora).

La parcela tiene una superficie de 3338,25 m², su forma es irregular, y la alineación exterior de la misma coincide con la avenida en la cual se ubica.

Según los datos obtenidos a partir de la oficina virtual del catastro, el número de referencia catastral de dicho solar actualmente es el 9532025TM7593S0001LJ.

1.3 ANTECEDENTES

En relación al Plan General de Ordenación Urbana de Benavente este suelo está clasificado como zona 6 con grado 2, es decir, suelo de uso industrial en la zona denominada "Zona I de las antiguas Normas Subsidiarias".

Como usos compatibles para el solar objeto de este Plan, se permitirán el Residencial en clase A, vivienda en categoría 1ª; Terciario en su clase B, comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª; Terciario en clase C, oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª; y Dotacional en todas sus clases y categorías.

En el capítulo 5.2 del PGOU de Benavente "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS" en el artículo 5.2.2 "Clasificación según su régimen de interrelación" en el párrafo 2 se especifica que:



- [...**Usos compatibles:** son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento y en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos predominantes de los ámbitos de ordenación. Dentro de los compatibles se consideran los *complementarios*, que aportan una diversidad funcional complementando el régimen de actividades, y los *alternativos*, admitidos directamente en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al predominante. Dentro de los alternativos se contemplan aquellos usos que se pueden implantar en las categorías de edificio aislado y edificio exclusivo. Para ellos, el Plan prevé genéricamente su posible implantación previa redacción de un plan especial que analice la viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. El objeto y contenido de dicho Plan versarán acerca de los efectos sobre el entorno próximo y sobre el conjunto de la ciudad producidos por la implantación pretendida y las medidas que se articulen para minimizar los posibles efectos negativos...].

Expuesto todo lo anterior, la actividad que se pretende implantar es Comercial al ser ésta un bazar de venta de artículos al menor. Se considera que es una actividad *alternativa*, que se establece en edificios de uso exclusivo sustituyendo puntualmente el uso predominante de la zona.

2.0 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA

2.1 OBJETIVO

El presente Plan Especial tiene la finalidad de obtener la autorización para el cambio del uso del suelo en el cual se aspira a construir el Bazar, cambiando el uso urbanístico principal de Industrial en clase A, a uso Terciario en su clase B con categoría 2ª.

2.2 VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANÍSTICA

El Bazar que se desea instalar se encuentra situado en la avenida Federico Silva, 94-B, siendo ésta una vía principal de acceso a la ciudad que discurre sobre lo que antiguamente era la carretera nacional VI.

En la zona existen numerosas edificaciones destinadas a edificios comerciales e industriales. Ello, unido a la dotación de plazas de aparcamiento en número suficiente, permite que el



establecimiento pueda abarcar a los clientes de la ciudad o puntualmente del resto de la comarca, justificándonos que la edificación sea perfectamente viable para la actividad que se quiere realizar.

2.3 EFECTOS SOBRE EL ENTORNO

El entorno de la parcela, al estar clasificado como suelo industrial, lo conforman edificaciones de tipo industrial en las que se desarrollan diversas actividades, destacando los talleres de reparación y venta de automóviles, talleres de reparación y venta de neumáticos, así como edificaciones dedicadas al uso comercial (supermercados, venta de muebles...) y gasolineras.

Por consiguiente, la actividad al ser comercial no produce por la implantación de la misma ningún contraste significativo con las actividades existentes y por ende con el entorno.

2.4 MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS

Según se ha expuesto, la instalación del Bazar resulta bien integrada en relación a los edificios y a las actividades que se desarrollan en el entorno, no adoptándose ninguna medida especial para minimizar los efectos negativos.

2.5 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

La actividad comercial consta de 2 edificaciones:

Edificación principal destinada a la venta de artículos.- Se trata de una nave con forma rectangular, adosada a linderos por uno de sus lados y distribuida interiormente en una sola planta. Dicha planta tiene un gran espacio diáfano destinado a la venta de los artículos del bazar, una zona de aseos y otra de probadores. Dispone de dos accesos: uno en fachada principal destinado a los clientes y otro en la fachada posterior empleado para las actividades de carga y descarga de artículos.

La nave tendrá una altura de 7,00 m al alero y una superficie construida de 1200,00 m² ocupando la misma superficie sobre la parcela.

Edificación secundaria aneja.- Se trata de una edificación ya construida, de forma rectangular, distribuida en una planta destinada fundamentalmente a almacén, una zona de vestuarios, un cuarto de instalaciones y un cuarto de residuos.

La edificación tiene una superficie construida de 350,75 m² ocupando la misma superficie de la parcela.



El resto de la superficie libre de la parcela se destina a la dotación de 16 plazas de aparcamiento para los clientes, y la realización de vías y zonas para las operaciones de carga y descarga relacionadas con la actividad.

2.6 PROPUESTA DE CAMBIO DE USO PARA LA PARCELA

	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
CALIFICACIÓN	Zona 6 - Grado 2.	Zona 6 - Grado 2.
USO PREDOMINANTE	Industrial en clase A	-
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none">- Residencial en clase A, categoría 1ª.- Comercial en clase B, categorías 1ª, 2ª y 3ª.- Terciario en clase C, oficinas en categorías 1ª, 2ª, y 3ª.- Dotacional en todas sus clases y categorías.	-Comercial en clase B, categoría 2ª.

En Benavente, a Diciembre de 2010

Firmado: El Arquitecto,

D. Alberto Posado Rodríguez.



II. PLANOS

