

# PLAN ESPECIAL

DE CAMBIO DE USO PARA IMPLANTACION DE

# EDIFICIO COMERCIAL

**SITUACION:** C/ LA RUA Nº 5

**LOCALIDAD:** BENAVENTE (ZAMORA)

**PROMOTOR:** LUIS ANTONIO BERMEJO PEREZ

**ARQUITECTOS:** JULIO CARBAJO CARBAJO  
LUIS LOPEZ SANCHEZ

**FECHA:** OCTUBRE 2011

---

## INDICE

1. **INTRODUCCION**
  - 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
  - 1.2. AUTOR DEL PROYECTO
  - 1.3. OBJETO Y SITUACION DEL PROYECTO
  - 1.4. ANTECEDENTES
2. **MEMORIA VINCULANTE**
  - 2.1. CONTENIDO
  - 2.2. VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANISTICA
  - 2.3. EFECTOS SOBRE EL ENTORNO
  - 2.4. MEDIDAS PARA MINIMIZAR EFECTOS NEGATIVOS
  - 2.5. DESCRIPCION DEL FUTURO EDIFICIO
  - 2.6. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO
3. **DOCUMENTOS DE INFORMACION**
4. **PLANO DE ORDENACION**
5. **RESUMEN EJECUTIVO**

## **1. INTRODUCCION**

### **1.1. AUTOR DEL ENCARGO**

D. Luis Antonio Bermejo Pérez, con N.I.F. 11.934.096-V, y domicilio en c/ Villalar nº 1, 3º A, de Benavente (Zamora).

### **1.2. AUTOR DEL PROYECTO**

D. Julio Carbajo Carbajo, arquitecto colegiado nº 2433, y D. Luis López Sánchez, arquitecto colegiado nº 2448, en representación de GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS GAAS, S.L.P., con dirección en C/ de Francos 1, 1º D, de Benavente (Zamora).

### **1.3. OBJETO Y SITUACIÓN DEL PROYECTO**

Se pretende construir un Edificio Comercial, destinado en su totalidad al comercio minorista, situado en la c/ La Rúa nº 5 de Benavente (Zamora).

Dicho solar se encuentra en la zona del Casco Histórico de Benavente, siendo el único solar que se encuentra en la actualidad sin edificar en la calle más comercial de la ciudad.

La superficie del solar es de 24,60 m<sup>2</sup>, y dada su escasa dimensión, la edificación tiene condicionantes que restringen la posibilidad de destinarlo a otro uso como residencial, debido a la imposibilidad de cumplir la accesibilidad por la escasa dimensión del solar, al no haber superficie suficiente para ubicar un ascensor.

### **1.4. ANTECEDENTES**

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente éste solar está incluido dentro de la Zona 1, Edificación en Casco Antiguo, siendo el uso predominante el Residencial en todas sus categorías, y dentro de los Usos Compatibles, está el Terciario en su clase B, Comercial en categorías 2ª y 4ª, que es el que se ajusta al futuro uso deseado.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, artículo 5.2.2, *“los usos compatibles son aquellos 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 de las medidas que se articulen para minimizar los posibles efectos negativos”.*

## **2. MEMORIA VINCULANTE**

### **2.1. CONTENIDO**

El presente Plan Especial tiene por objeto obtener la autorización para el cambio de uso del suelo donde se pretende construir un Edificio Comercial para cambiar el uso predominante Residencial a uso Terciario Clase B, Comercial, categoría 2ª, en edificio exclusivo.

### **2.2. VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANISTICA**

El Edificio Comercial que se pretende implantar está ubicado en una de las principales calles comerciales del casco Antiguo de la ciudad de Benavente donde se pueden encontrar varios edificios destinados a uso comercial y de oficinas. Debido a la escasa dimensión del solar no es posible ubicar en el mismo otros usos que requerirían disponer de escaleras y ascensores que impedirían el aprovechamiento lucrativo del edificio.

Todo esto hace que el edificio sea perfectamente viable para la actividad que se pretende implantar, pues aunque el aprovechamiento comercial de uso público se realice únicamente en la planta baja y las otras dos plantas sean de uso comercial privado, destinado a almacenes, el edificio es viable económicamente

### **2.3. EFECTOS SOBRE EL ENTORNO**

El entorno del solar está formado sobre todo por edificios de carácter Residencial con la planta baja de uso Comercial, entre los que se pueden encontrar zapaterías, floristerías, joyerías, tiendas de ropa, entre otros.

Además, la parcela donde se pretende implantar el Edificio Comercial forma parte de una calle muy comercial del centro Antiguo de Benavente en donde el uso comercial es uso predominante en planta baja.

#### 2.4. MEDIDAS PARA MINIMIZAR EFECTOS NEGATIVOS

La implantación de un edificio Comercial no supone ningún efecto negativo para el entorno, al complementar la oferta de locales comerciales, por lo que no se ha adoptado ninguna medida para atajar los efectos negativos.

Las dimensiones de la superficie Comercial de 14,85 m<sup>2</sup> en planta baja hace que la incidencia sobre el resto del tejido comercial sea mínima.

#### 2.5. DESCRIPCION DEL FUTURO EDIFICIO

En la parcela se pretende construir un único edificio en planta baja, primera y segunda para uso exclusivamente comercial, en donde la planta baja será de uso público y la planta primera y segunda será de uso privado, destinado a almacenes del negocio. El solar se edifica en su totalidad al permitirlo la Normativa vigente.

La distribución del edificio se describe en los planos que se adjuntan a este Plan Especial.

#### 2.6. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO PARA LA PARCELA IA-1 EN CARRETERA OURENSE N-525 Y CALLE NUEVA APERTURA DE BENAVENTE.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
CALIFICACION	1.2 EDIFICACION CASCO ANTIGUO	1.2 EDIFICACION CASCO ANTIGUO
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL EN TODAS SUS CLASES Y CATEGORIAS	RESIDENCIAL EN TODAS SUS CLASES Y CATEGORIAS TERCIARIO CLASE B CATEGORIA 2 <sup>a</sup>

### **3. DOCUMENTOS DE INFORMACION**

PLANO N° 1. INCIDENCIA URBANISTICA

PLANO N° 2. PROPUESTA DE NUEVO EDIFICIO

## 4. PLANO DE ORDENACION

PLANO N° 3. SITUACION



## 5.2. DEFINICION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACION Y DURACIÓN DE LA MISMA

El ámbito sobre los el que se suspende la Ordenación está limitado a la parcela situada en la calle La Rúa nº 5 de Benavente.

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

Benavente, Octubre de 2011

Los arquitectos

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, representing the architects.

La propiedad