

**PLAN ESPECIAL  
PARA SUSTITUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL (PREDOMINANTE)  
POR EL USO DOTACIONAL (ALTERNATIVO).**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE**

**REDACTOR: ELENA ORTEGA CUBERO, ARQUITECTO MUNICIPAL**

**SITUACIÓN: AVENIDA EL FERAL Nº 35**

**FECHA: NOVIEMBRE DE 2011**



**AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE**

## ÍNDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

- 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 ORIENTATIVA DEL FUTURO EDIFICIO
- 2.6. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

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

- 3.1 ANEXO FOTOGRÁFICO
- 3.2 PLANO Nº 1. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA URBANISTICA, EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ENTORNO
- 3.3 PLANO Nº 2. PROPUESTA DE NUEVO EDIFICIO

### **4. PLANO DE ORDENACION**

### **5. RESUMEN EJECUTIVO**

- 5.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE
- 5.2. DEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN Y DURACIÓN DE LA MISMA

## 1. INTRODUCCION

### 1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Excelentísimo Ayuntamiento de Benavente, Plaza del Grano nº 2 (Zamora).

### 1.2. AUTOR DEL PROYECTO

Dña. Elena Ortega Cubero, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Benavente, de Benavente. (Zamora).

### 1.3. OBJETO Y SITUACIÓN DEL PROYECTO

Se pretende realizar una Reforma y Ampliación de un antiguo molino propiedad de la Confederación Hidrográfica del Duero cedido al Ayuntamiento de Benavente para su adaptación para Museo del Toro Enmaromado.

El edificio se sitúa en la Avenida el Ferial nº 35. Esta parcela se estructura en dos zonas. Por un lado, una superficie de 157,07m<sup>2</sup> hacia la Vía del Canal ocupados por la edificación actual. Por otro lado 147,38 m<sup>2</sup> localizados entre la Avenida del Ferial y la Edificación existente.

### 1.4. ANTECEDENTES

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente éste solar está incluido dentro de la Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada, Grado 2 Edificación en Manzana Cerrada Compacta, siendo el uso predominante el Residencial en su Clase A, Vivienda, categoría 2ª y Clase B, Residencia comunitaria. Dentro de los Usos Compatibles, está el Dotacional en todas sus clases y categoría de edificio exclusivo que es el uso en que se podría encuadrar el Equipamiento Cultural 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 el Museo del Toro Enmaromado. El uso predominante establecido en las Normas del Plan General es el de Residencial en su Clase A, Vivienda, categoría 2ª y Clase B, Residencia comunitaria. El uso compatible que se pretende implantar como uso alternativo sustituyendo al predominante es el de Dotacional en todas sus clases y categoría de edificio exclusivo.

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

El edificio objeto de este Plan Especial es un antiguo molino propiedad de la Confederación Hidrográfica del Duero. Este Organismo ha cedido al Ayuntamiento de Benavente el inmueble para su adaptación y utilización como Equipamiento Cultural, concretamente como Museo del Toro Enmaromado.

La determinación que se altera mediante este Plan Especial es una determinación de ordenación detallada.

El emplazamiento cedido por la Confederación se considera idóneo debido a diversas razones:

- Por una parte, siempre es enriquecedor para cualquier municipio el incremento de sus equipamientos que sirven para proveer a los ciudadanos de los avíos que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.
- Por otra parte, este equipamiento cultural se destinará a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento de las tradiciones del municipio.
- También se persigue el fomento y difusión de esta cultura popular y la exhibición de las artes y las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.
- De esta forma se consigue el enriquecimiento de la oferta cultural y turística del municipio.
- En cuanto a los deberes urbanísticos, se da cumplimiento al deber de conservación de todos los propietarios de bienes inmuebles logrando el mantenimiento del edificio en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.
- Este uso, al contrario que el uso residencial permite la conservación de una tipología arquitectónica propia de una época concreta y de una actividad característica de esta zona de la que apenas quedan ejemplos, pasando a enriquecer de esta forma el legado cultural y arquitectónico del municipio.

Todo esto hace que el uso propuesto sea no sólo perfectamente viable, sino de interés público para la ciudad. Por otra parte, en cuanto al informe de sostenibilidad económica se debe señalar que las inversiones que se deben realizar en la actualidad para el mantenimiento del edificio son superiores a las que se tendrían que realizar una vez que el edificio se encontrase en perfectas condiciones. Por otra parte, la ejecución de las obras se pretende acometer de manera paulatina y de forma que su ejecución se pueda utilizar para la realización de prácticas encaminadas a la formación de trabajadores.

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

El entorno del edificio está formado sobre todo por edificios de carácter Residencial con la planta baja de uso Comercial a modo de ensanche de la ciudad tradicional. Cerca de este edificio se encuentra la estación de autobuses y los principales accesos rodados de la ciudad con lo que el uso de Equipamiento cultural supone un atractivo no sólo para los residentes, sino también para las personas que se acerquen al municipio.

## 2.4. MEDIDAS PARA MINIMIZAR EFECTOS NEGATIVOS

La implantación de un edificio de Equipamiento Cultural no supone ningún efecto negativo para el entorno, al complementar la oferta cultural, turística y social, por lo que no se ha adoptado ninguna medida para atajar los efectos negativos.

Las dimensiones de la superficie Cultural de cara al público es de 336,11 m<sup>2</sup> distribuidos en tres plantas con un jardín frontal que la incidencia sobre el tejido residencial sea particularmente agradable.

## 2.5. DESCRIPCION ORIENTATIVA DEL FUTURO EDIFICIO

La actuación propuesta consiste en la reforma de las plantas baja y primera y la ejecución de una nueva planta segunda para su utilización como Museo del Toro Enmaromado, y la adecuación del entorno. Al edificio se le dotará de un nuevo acceso desde la Avenida del Ferial mediante una pasarela. En la planta baja se distribuyen 119,80 m<sup>2</sup> que se destinarán a sala de proyecciones, archivo, aseos y cuarto de instalaciones; en la planta primera con 143,68 m<sup>2</sup> se localizarán el acceso con una pasarela desde la Avenida del Ferial, la recepción, dos almacenes, una sala de exposiciones y la zona administrativa; por último, en los 139,11 m<sup>2</sup> de la planta segunda y su doble altura se desarrollará la sala de exposiciones permanente.

## 2.6. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO PARA EL SOLAR DE LA AVENIDA DEL FERIAL Nº 35 DE BENAVENTE.

	EN EL PGOU	PROPUESTO EN EL PLAN ESPECIAL
CALIFICACION	Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada, Grado 2 Edificación en Manzana Cerrada Compacta	
USO PREDOMINANTE	Residencial en su Clase A, Vivienda, categoría 2ª y Clase B, Residencia comunitaria	
USOS COMPATIBLES	Terciario en su Clase A. Hotelero categorías 2ª y 4ª Terciario en su Clase B. Comercial categorías 2ª y 4ª Terciario en su Clase C. Oficinas categorías 2ª y 4ª Terciario en su Clase D. Lugares de reunión categorías 2ª y 4ª Dotacional en todas sus clases y categorías Industrial en su Clase B. Talleres domésticos, categoría 1ª, situaciones 1ª y 2ª	
USO ALTERNATIVO	-	Dotacional en todas sus clases y categoría de edificio exclusivo

### 3. DOCUMENTOS DE INFORMACION

ANEXO FOTOGRÁFICO

PLANO Nº 1. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA, EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ENTORNO

PLANO Nº 2. PROPUESTA DE NUEVO EDIFICIO

#### 4. PLANOS DE ORDENACIÓN:

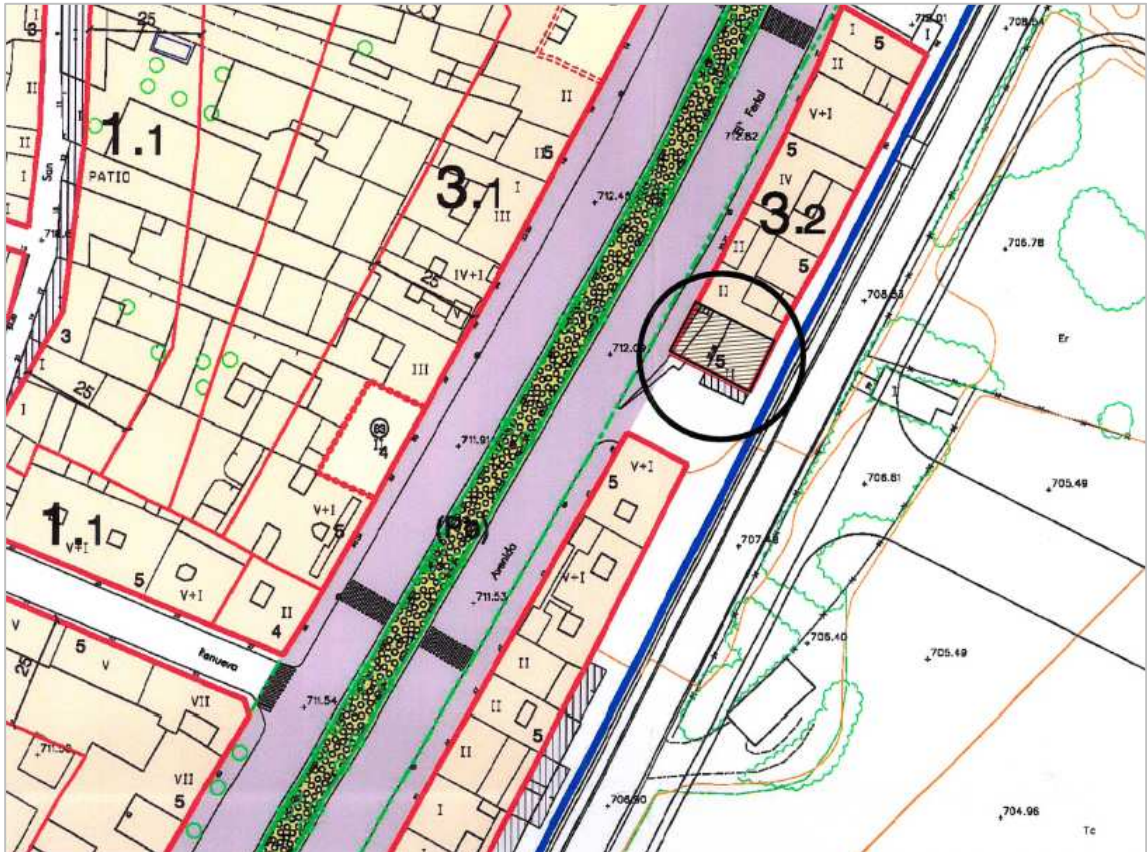
PLANO Nº 3. SITUACIÓN



## 5. RESUMEN EJECUTIVO

### 5.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN 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 Plan Especial que está situada en la Avenida el Ferial nº 35 de Benavente. Se adjunta plano de situación.



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



## **5.2. DEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN Y DURACIÓN DE LA MISMA:**

El ámbito sobre el que se suspende la Ordenación está limitado a la parcela situada en la calle La Avenida el Ferial nº 35 de Benavente.

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

Benavente, noviembre de 2011  
El Arquitecto municipal

Fdo.: Elena Ortega Cubero