

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE**

**“MODIFICACIÓN Nº 15 DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS”**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

REDACTOR: ELENA ORTEGA CUBERO, DOCTORA ARQUITECTO MUNICIPAL

FECHA: FEBRERO DE 2019



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

INDICE

TÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA:

- 1.1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL.
- 1.2. AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.4. MARCO LEGAL.

TÍTULO 2. MEMORIA VINCULANTE:

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
- 2.3. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE ALTERAN: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE ALTERAN Y RANGO DE LAS MISMAS.
- 2.5. PROCEDIMIENTO.
- 2.6. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.7. RESUMEN EJECUTIVO
 - 2.7.1. MARCO LEGAL Y CONTENIDO.
 - 2.7.2. ÁMBITOS DE ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN POR LA MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN LOS MISMOS.

TÍTULO 3. EXIGENCIA Y TRÁMITE AMBIENTAL POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

TÍTULO 4. CONCLUSIÓN.

TÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA:

1.1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto modificar las determinaciones vigentes del Plan General de forma que se propicie la conservación del patrimonio histórico arquitectónico con independencia de su destino para usos públicos dotacionales o cualquier otro uso permitido por el planeamiento.

El documento afecta exclusivamente a la Normativa Urbanística del Plan General y tiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes.

El contenido queda desglosado en los siguientes apartados:

MEMORIA INFORMATIVA, sin carácter normativo:

- Describe el marco general legislativo y datos generales sobre los agentes intervinientes.

MEMORIA VINCULANTE, de carácter normativo:

- Describe los objetivos y la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- Justifica la legislación aplicable y los fundamentos de derecho que permiten la redacción del documento.
- Puntualiza las determinaciones del estado actual de las Normas Urbanísticas que modifica.
- Identifica pormenorizadamente las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto.
- Establece el rango de la modificación de cara al procedimiento de tramitación.
- Analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
- Analiza la influencia sobre el modelo económico actual del PGOU.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO.

El 19 de mayo de 2018 el D. Luciano Huerga Valbuena Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Benavente dispuso iniciar expediente para la modificación puntual del PGOU de Benavente.

DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_ALCALDE: PROVIDENCIA DE ALCALDIA	IDENTIFICACION	ESTADO FIRMADO 19/05/2019 12:43
OTROS DATOS Código para validación: YADIT-TKVSC-NJFDS Fecha de emisión: 13 de marzo de 2019 a las 14:02:06 Página 1 de 3	FINANCIA El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE. Firmado: 19/05/2019 12:43	



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcaldía (Luis Ángel Huelgas Valbuena) de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE a las 12:43:09 del día 19 de mayo de 2019 con certificado de Carácter ANEP - 2014, LUGANO HUELGA VALBUENA - 69697078
 El documento es de tipo FIRMADO. Para validar el código de verificación puede consultar la web de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.es



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

PROVIDENCIA DE ALCALDIA

ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE BENAVENTE. - ARTÍCULO 6.1.10

El Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, en **CAPÍTULO 6.1.**, contiene las **NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO**. En concreto, su artículo 6.1.10, regula las normas particulares de protección para los edificios señalados con Protección Integral, entre los que se incluyen los bienes declarados BIC

En relación con las Obras Permitidas en los edificios señalados con Protección Integral, la redacción actual del Plan General de Ordenación Urbana, establece:

"En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. o los incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberán ser informados favorablemente por la Comisión de Territorial de Patrimonio Cultural u organismos que los sustituyan y los catálogos con protección integral únicamente informados por ese mismo organismos.

Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 1.4.8. apartado 3.d., no autorizándose en ningún caso obras de reestructuración".

Resulta muy limitativo el criterio establecido en el PGOU vigente, al determinar que las obras de rehabilitación solo se puedan autorizar para la implantación de usos públicos dotacionales, o la revitalización de usos públicos obsoletos. Ya que, junto con la prohibición expresa de otro tipo de obras que no se encuadren en esas definiciones, parece querer abocar a que este tipo de inmuebles solo sean rehabilitados cuando el uso dotacional que se pretenda tenga una titularidad pública.

DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_ALCALDE: PROVICENCIA DE ALCALDIA		CLASIFICACIONES
OTROS DATOS Código para validación: YADIT-TKV9C-NJFD5 Fecha de emisión: 18 de marzo de 2019 a las 14:02:06 Página 2 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- ALCALDE DE AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE Firmado: 18/03/2018 12:43	ESTADO FIRMADO 18/03/2018 12:43



El documento electrónico ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Benavente el día 19 de mayo de 2019 en un certificado de Constancia de Firma emitido por el Ayuntamiento de Benavente. El documento electrónico puede consultarse en el portal de Internet de la Administración Local de Benavente.



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero, en la Disposición Adicional única que contiene aclaración de conceptos a efectos de normativa urbanística, considera como Dotaciones Urbanísticas, "El conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos".

A su vez, entiende por "Equipamientos": "Los sistemas de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo, podrán considerarse equipamientos, las construcciones e instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad... Los equipamientos pueden ser de titularidad pública y privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la administración para su ejecución y explotación".

Un uso no-público, no necesariamente ha de suponer un riesgo para la conservación de un edificio con Protección Integral. Máxime teniendo en cuenta que cualquier actuación sobre los mismos debe contar con el informe favorable preceptivo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Más bien al contrario, ya que, evitando el desuso de estos inmuebles, y permitiendo las obras de rehabilitación necesarias para el mismo, se garantiza la conservación de un bien que podría verse abocado al deterioro si se aplica una interpretación restrictiva del PGOU en este sentido.

La modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana que se pretende, tiene como finalidad que la ejecución de obras de rehabilitación en estos edificios, puedan autorizarse con un uso dotacional de equipamiento, con independencia de que su titularidad sea pública o privada. Ya que ello no pondrá en peligro los valores que motivaron su calificación en algún caso como BIC.

Es por ello que se dispone:

PRIMERO: Iniciar expediente para la modificación puntual del PGOU de Benavente, para lo que se requiere la redacción de la Memoria Vinculante en la que se expresen y justifiquen los cambios, la justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público, y demás requisitos contenidos en el art. 169.3 del RUCYL. Así como la

DOCUMENTO BEN_GEN_FIRMA_ALCALDE: PROVIDENCIA DE ALCALDIA	IDENTIFICACIONES	
OTRO DATOS Código para validación: YADIT-TKV9C-NJFD5 Fecha de emisión: 18 de marzo de 2018 a las 14:02:06 Página 3 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde de AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE Firmado 18/03/2018 12:02	ESTADO FIRMADO 18/03/2018 12:03



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde, Luciano Huerga Valbuena, el día 12-03-2018 a las 14:02:06. Para más información consulte la validación de este documento en la web: www.benavente.es



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

emisión de informes técnicos y jurídicos correspondientes, iniciando el procedimiento para la aprobación de la modificación.

SEGUNDO: Requerir a los servicios técnicos municipales para que se proceda a la redacción de toda la documentación necesaria para llevar a término la modificación pretendida.

En Benavente en la fecha indicada al margen.

EL ALCALDE.- Luciano Huerga Valbuena

1.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.

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

1.4. MARCO LEGAL.

ESTATAL

- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 15-SEP-1978.
- REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. DECRETO 2187/1978, de 23 de junio, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 18-SEP-1978.
- REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 31-ENE-1979
- TABLA DE VIGENCIAS DE LOS REGLAMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN URBANÍSTICA, DISCIPLINA URBANÍSTICA, EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y REPARCELACIONES, EN EJECUCIÓN DE LA DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, de Ministerio de Obras Públicas y Transportes. BOE 18-MAR-1993.
- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE 31- OCT- 2015.
- REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, de Ministerio de Fomento. BOE 09-NOV-2011

AUTONÓMICA

- LEY 5/1.999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. BOCyL 15 - ABRIL - 1999.
- LEY 10/2002, DE 10 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. BOCyL 12 - JULIO -2002.

- LEY 21/2002, DE 27 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS ECONÓMICAS, FISCALES Y ADMINISTRATIVAS. BOCyL 30 - DICIEMBRE -2002.
- LEY 13/2003, DE 23 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS ECONÓMICAS, FISCALES Y ADMINISTRATIVAS. BOCyL 30 - DICIEMBRE -2003.
- LEY 13/2005, DE 27 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS ECONÓMICAS, FISCALES Y ADMINISTRATIVAS. BOCyL 29-DICIEMBRE-2005.
- LEY 09/2007, DE 27 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FINANCIERAS. BOCYL 28-DICIEMBRE-2007
- LEY 04/2008, DE 15 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO BOCYL 88-SEPTIEMBRE-2008.
- LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN. BOE 28-SEPTIEMBRE-2010.
- LEY 19/2010, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FINANCIERAS Y DE CREACIÓN DEL ENTE PÚBLICO AGENCIA DE INNOVACIÓN Y FINANCIACIÓN EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN. BOE 11-ENERO-2011.
- LEY 1/2012, DE 28 DE FEBRERO, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS, ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS. BOE 30-MARZO-2012.
- LEY 7/2014, DE 12 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, Y SOBRE SOSTENIBILIDAD, COORDINACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO. BOCYL 19-SEPTIEMBRE-2014.
- LEY 4/2015, DE 24 DE MARZO, DEL PATRIMONIO NATURAL DE CASTILLA Y LEÓN. BOE 16-ABRIL-2015.
- LEY 2/2017, DE 4 DE JULIO, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS. BOE 16-AGOSTO-2017.
- DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, REGLAMENTO URBANÍSTICO DE CASTILLA Y LEÓN. BOCYL 02-FEBRERO-2004.
- DECRETO 68/2006, DE 5 DE OCTUBRE. BOCYL 11-OCTUBRE-2006.
- DECRETO 6/2008, DE 24 DE ENERO 2008. BOCYL 25 - ENERO -2008.
- DECRETO DE 9 DE JULIO DE 2009. BOCYL 17 - JULIO -2009.
- DECRETO 24/2013, DE 27 DE JUNIO, REGULADOR DE FUNCIONES, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS COMISIONES TERRITORIALES DE MEDIO AMBIENTE Y

URBANISMO DEL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN. BOCYL 3 -JULIO -2013.

- DECRETO 32/2014, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 24/2013, DE 27 DE JUNIO, REGULADOR DE LAS COMISIONES TERRITORIALES DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO Y DEL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN. BOCYL 28 -JULIO -2014.
- DECRETO 6/2016, DE 3 DE MARZO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN PARA SU ADAPTACIÓN A LA LEY 7/2014, DE 12 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, Y SOBRE SOSTENIBILIDAD, COORDINACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO. BOCYL 4-MARZO-2016

MUNICIPAL

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE, APROBADO EL 19 DE MARZO DE 2007. BOCYL 7 - MAYO -2007.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGOU. FINCA Nº71, APROBADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 2009. BOCYL 22-ENERO-2010.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PGOU. DETERMINACIONES DE DETALLE Y CORRIGE ERRORES MATERIALES, APROBADA EL 30 DE SETIEMBRE DE 2010. BOCYL 22-OCTUBRE-2010.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU. PARA LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO INDUSTRIAL "BANAVENTE III", APROBADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2011. BOCYL 26-MARZO-2012.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU. DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO EN CALLE ANCHA Nº 6, APROBADA EL 20 DE JULIO DE 2012. BOCYL 10-ABRIL-2013.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU. FICHA Nº 21 PLAZA DE SAN FRANCISCO Nº 1, APROBADA EL 20 DE JULIO DE 2012. BOCYL 6-NOVIEMBRE-2012.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PGOU. PARA AÑADIR UN NUEVO USO COMPATIBLE "TERCIARIO" "CLASE B. COMERCIAL" Y CATEGORIA 1 PARA PARCELAS MAYORES DE 1500M², APROBADA EL 24 DE OCTUBRE DE 2011. BOCYL 2-DICIEMBRE -2011.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PGOU. CAMBIO DEL USO EQUIPAMIENTO POR USO INDUSTRIAL EN LA PARCELA BAÑOS DE MONTEMAYOR Nº 18. DENEGADA POR EL PLENO EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2011.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL PGOU. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN.D3.3. DENEGADA POR EL PLENO EL 22 DE MARZO DE 2012. (DOCTOR BREL).

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PGOU. CORRECCIÓN DE ERRORES EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN, DENOMINACIÓN DE DOS VIALES Y DETERMINACIONES DE DETALLE, APROBADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012. BOCYL 26-OCTUBRE-2012.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PGOU. MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE PARA INCLUIR EL USO TERCIARIO, EN SU CLASE A, HOTELERO, COMO USO PREDOMINANTE DENTRO DEL SUELO CALIFICADO COMO ZONA 6, GRADO 2. CADUCADA.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGOU. MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS EN CUANTO AL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES, LAS EXIGENCIAS DE DOTACIÓN (APARCAMIENTOS, ASEOS...) U OTRAS CONDICIONES DE LOS USOS O NORMAS ZONALES. APROBADA PROVISIONALMENTE.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PGOU. PARA CAMBIAR LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PRIVADA POR LA DE ZONA 6, GRADO 2 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ZONA I DE LAS ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CADUCADA. (HARINAS CARBAJO). CADUCADA.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD UA-F2.1. DESISTIDA.
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DEL PGOU (EN TRÁMITE) CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD UA-F2.1. APROBADA INICIALMENTE EL 30 DE MARZO DE 2017. BOCYL 12-ABRIL-2017.
- DECRETO DE ALCALDÍA DE 22 DE OCTUBRE DE 2012 ESTABLECIMIENTO DE CRITERIO INTERPRETATIVO EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA DISCONFORMIDAD EN LA APLICACIÓN DEL PGOU. BOP 16- NOVIEMBRE -2012.

TÍTULO 2. MEMORIA VINCULANTE:

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benavente fue aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007 por la Comisión Territorial de urbanismo de Zamora, siendo publicada esta aprobación en el Boletín Oficial de Castilla y León de 7 de mayo de ese mismo año.

Desde este momento, el derecho a las intervenciones sobre edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural se vio mermado debido a la restricción que imponía el Plan a la inversión privada. Esta limitación en el marco de la ciudad de Benavente en el que tres de sus cuatro edificios declarados o incoados BIC se encuentran en manos privadas, ha acrecentado el natural envejecimiento de estas instalaciones y por consiguiente de los propios inmuebles.

Tal situación resulta evidente en el Hospital de la Piedad, declarado BIC con la categoría de Monumento el 27 de noviembre de 2003 y en el que la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados ejerce la actividad de Residencia de mayores desde hace más de cien años. Así, es incuestionable, que tanto el edificio en su conjunto como las instalaciones propias de su actividad adolecen de grandes carencias debidas a la obsolescencia agravada por el régimen limitativo de intervención en el mismo.

El 19 de mayo de 2018 el Ayuntamiento de Benavente requirió a los servicios técnicos municipales que se iniciara el expediente para la modificación puntual del PGOU de Benavente de forma que la ejecución de obras de rehabilitación en edificios con Protección Integral, puedan autorizarse con un uso dotacional equipamiento, con independencia de que su titularidad sea pública o privada. Ya que esto no implica que se ponga en peligro los valores que motivaron su calificación en algún caso como BIC.

El 20 de febrero de 2019 las Cortes de Castilla y León aprobaron una proposición no de ley para flexibilizar la aplicación de la normativa urbanística encaminada a facilitar la continuidad de este tipo de servicios en los inmuebles protegidos siendo la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana el cauce natural para la alteración del régimen de intervención en estos edificios.

De esta forma queda acreditado el interés público de esta modificación cuyo objeto no es otro que el propiciar la conservación de nuestro patrimonio histórico arquitectónico sin penalizarlos en función de la titularidad de los mismos y en aras del cumplimiento del deber de las Administraciones públicas de adaptar los instrumentos de planeamiento urbanístico de forma que se facilite el deber de conservación de los propietarios de bienes inmuebles y en especial de los que poseen manifiestos valores culturales.

2.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

El Artículo 58 Modificaciones de la Ley de urbanismo de Castilla y León, establece:

“1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.”

El RUCyL, por su parte prevé la Modificación Puntual de los Planes Generales en su Art.169:

“Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ellos.”

Las modificaciones que se proponen no se consideran ‘Revisión’ puesto que no suponen la “reconsideración total de la ordenación general establecida”, Art. 168.1 del RUCyL.

2.3. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

El PGOU de Benavente en su Título VI. “Catálogo de Bienes Protegidos. Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural” establece una serie de normas destinadas a proteger el patrimonio arquitectónico del municipio. Con este fin se regulan tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental. El ámbito de Protección Integral lo constituyen el conjunto de edificios o elementos así catalogados, incluidos los declarados o incoados BIC.

Como ya se ha expuesto anteriormente, mediante la presente Modificación Puntual se pretende la alteración del régimen de intervención en los edificios o elementos con Protección Integral.

ESTADO ACTUAL:

“Artículo 6.1.10. Protección Integral

Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano nº 3 “Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones” y nº 1 “Estructura general y orgánica. Categorías y protecciones del suelo rústico”, los cuales se incluyen en la Sección quinta. “Listado de elementos catalogados” de este Capítulo identificados con la sigla “I”.

1. Obras permitidas.

.En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o

revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C: o los incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberán ser informados favorablemente por la Comisión de Territorial de Patrimonio Cultural u organismos que los sustituyan y los catálogos con protección integral únicamente informados por ese mismo organismo.

Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 1.4.8. apartado 3.d., no autorizándose en ningún caso obras de reestructuración.

3. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada norma zonal en las correspondientes condiciones particulares (Título VII)."

ESTADO MODIFICADO:

"Artículo 6.1.10. Protección Integral

2. Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones" y nº 1 "Estructura general y orgánica. Categorías y protecciones del suelo rústico", los cuales se incluyen en la Sección quinta. "Listado de elementos catalogados" de este Capítulo identificados con la sigla "I".

3. Obras permitidas.

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán ~~con carácter no preferente las~~ obras de ~~condicionamiento necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos~~, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. o los incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberán ser informados favorablemente por la Comisión de Territorial de Patrimonio Cultural u organismos que los sustituyan y los catálogos con protección integral únicamente informados por ese mismo organismo.

*Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 1.4.8. apartado 3.d., ~~no~~ autorizándose **en ningún caso** obras de reestructuración **únicamente cuando así lo estimen razonable los servicios técnicos municipales, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y no desvirtúen las características morfológicas del inmueble.***

3. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada norma zonal en las correspondientes condiciones particulares (Título VII)."

2.4. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE ALTERAN Y RANGO DE LAS MISMAS.

La modificación propuesta afecta a los siguientes inmuebles:

LISTADO DE ELEMENTOS CON GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL		
Nº de Catálogo del P.G.	ELEMENTO	B.I.C.
001	Ermita de la Soledad	
005	Iglesia de San Juan del Mercado	3/6/1931 Monumento
016	Casa Regueras	
026	Hospital de la Piedad	27/11/2003. Monumento
048	Iglesia de Sta. María de Azogue	3/6/1931 Monumento
054	Torre del Caracol	3/6/1931 Monumento
056	Casa Solita	
064	Ermita del Calvario	
065	Arco del Puente del Jardín	
069	Capilla "El Ermitaño"	
070	Torre albarrana	

De estas once construcciones solamente una, la Casa Solita, actual biblioteca, se destina a usos públicos dotacionales.

Sin embargo, la conservación del patrimonio catalogado con nivel de Protección Integral y, por tanto, los bienes declarados o incoados BIC, así como del resto de los edificios catalogados, constituye una obligación para sus propietarios para la que ni la Ley, ni el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ni el PGOU establecen distinción en función de si se destinan a usos públicos dotacionales, persiguen la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos o pertenecen particulares.

Así, el Plan General indica que los propietarios de las edificaciones catalogadas deberán adoptar las medidas necesarias para mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. De esta forma se establece también que el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación con independencia de su nivel de protección y su titularidad o uso dentro de los permitidos por el Plan.

El rango de la presente alteración es de ordenación detallada, pues se englobaría en las determinaciones establecidas en el artículo 96 del RUCyL, en cuanto a las normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

2.5. PROCEDIMIENTO.

Aprobación inicial (art. 52 LUCyL):

Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el Art. 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. La duración del periodo de información pública será de dos a tres meses. El Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial.

Previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine.

Tramite ambiental:

Se realizará conforme al Título 3 del presente documento.

Suspensión de licencias y otros procedimientos:

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalen. El acuerdo se notificará a los solicitantes de licencias pendientes de resolución, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas.

Aprobación provisional:

A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la aprobación provisional, señalando los cambios que

procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

Aprobación definitiva:

LUCyL Artículo 58 Modificaciones:

“3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).”

2.6. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

2.6.1. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES.

El precepto alterado afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada de forma que la influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes es nula. Así, se puede afirmar que no hay influencia de ningún tipo en el modelo territorial dado que el alcance de la alteración es muy limitado y se ciñe a alteraciones de detalle circunscribibles al ámbito municipal.

2.6.2. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Es evidente que el rango de esta Modificación, donde se afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, la influencia sobre la ordenación general definida en el vigente PGOU es mínima. Así, la alteración propuesta no modifica el listado de elementos catalogados del Plan ni su grado de protección, limitándose a extender las obras permitidas en la actualidad a los edificios con usos públicos dotacionales a los restantes inmuebles con protección integral.

2.6.3. INFLUENCIA SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO PREVISTO EN EL PGOU.

No existe alteración de las previsiones económicas establecidas en el PGOU, no existiendo ninguna carga económica para el municipio.

2.7. RESUMEN EJECUTIVO:

2.7.1. MARCO LEGAL Y CONTENIDO.

Se redacta el presente “Resumen ejecutivo” en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 112 del RUCyL, como anexo al contenido de la Memoria vinculante de esta Modificación del PGOU de Benavente. El mismo tiene carácter complementario al acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias asociado a la Modificación, cuando éste se produzca por su Aprobación inicial.

2.7.2. ÁMBITOS DE ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN POR LA MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS EN LOS MISMOS.

Los ámbitos en los que se produce una alteración de la ordenación vigente del PGOU por la tramitación de la Modificación se limita al listado de elementos catalogados con grado de protección integral:

- Ermita de la Soledad
- Iglesia de San Juan del Mercado
- Casa Regueras
- Hospital de la Piedad
- Iglesia de Sta. María de Azogue
- Torre del Caracol
- Casa Solita
- Ermita del Calvario
- Arco del Puente del Jardín
- Capilla “El Ermitaño”
- Torre albarrana

Para estos inmuebles se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de procedimientos durante un período máximo de dos años desde la Aprobación Inicial de la Modificación o hasta que se produzca la Aprobación Definitiva y entrada en vigor de la misma.

Dado que la Modificación propuesta persigue ampliar las obras permitidas en los inmuebles catalogados con grado de protección integral la suspensión del otorgamiento de licencias se limitará a la concesión de licencia para la ejecución de obras de rehabilitación en los inmuebles enumerados.

TÍTULO 3. EXIGENCIA Y TRÁMITE AMBIENTAL POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

MARCO LEGAL:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Establece en todo el territorio del Estado el procedimiento a seguir en la Evaluación de Impacto Ambiental de Planes, Programas y Proyectos acorde a la Directiva 2001/42/CE. En adelante, LEA.

CONCEPTOS DE LA LEA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO:

b) «Planes y programas»: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento Urbanístico de Castilla y León. BocyL del 2 de febrero de 2004.

Artículo 157. Trámite ambiental.

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Tal y como se recoge en el propio título del plan objeto de evaluación, se trata de una modificación menor del planeamiento municipal porque contempla un ámbito concreto, un único artículo de su regulación normativa.

TÍTULO 4. CONCLUSIÓN

La modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento vigentes.

En Benavente, febrero de 2019.

La Doctora Arquitecto Municipal, Jefa del Servicio de Obras y Urbanismo



Fdo.: Elena Ortega Cubero.