



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Zamora

ACUERDO de 5 de abril de 2019, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, relativo a la aprobación definitiva de la modificación número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora), promovida por el Ayuntamiento. Expte.: 77/18 UR-PL-AD.

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora en sesión celebrada el día 5 de abril de 2019 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

VISTO el expediente relativo a la Modificación número 11 (Normas Urbanísticas) del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, promovida por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– Se pretende la aprobación definitiva de la Modificación número 11 (Normas Urbanísticas) del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente promovida por el Ayuntamiento y redactada por UXAMA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, referido a varios aspectos.

Segundo.– Con fecha 4 de septiembre de 2017, se acordó aprobar inicialmente la Modificación del PGOU por el Pleno de la Corporación según lo establecido por el artículo 22.2,c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Tercero.– El procedimiento seguido ha sido el establecido en los Arts. 50 y siguientes de la LUCYL y sus concordantes del RUCYL, habiéndose dado cumplimiento al trámite de información pública, no habiéndose presentado alegaciones, como consta en la certificación del Secretario de la Corporación. Asimismo el expediente ha sido objeto de Evaluación Ambiental Estratégica de 24 de septiembre de 2018.

Cuarto.– Con fecha 26 de julio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar *provisionalmente* la Modificación del PGOU a la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes.

Quinto.– El expediente administrativo tuvo entrada en el Registro para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el día 8 de agosto de 2018.

Revisado el expediente administrativo puede considerarse completo para su examen por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

Sexto.– El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo ha emitido informe técnico el 31/08/2018 y por el Servicio Territorial de Fomento se ha emitido informe jurídico el 21/08/2018 y propuesta de resolución de fecha 02/04/2019, que propone la suspensión del expediente.

Séptimo.– Con fecha 2 de abril de 2019 el Pleno del Ayuntamiento de Benavente acordó *aprobar* la corrección de las deficiencias observadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de fecha 11 de marzo de 2019.

Octavo.– El expediente administrativo tuvo entrada en el Registro para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el día 2 de abril de 2019 adjuntándose: Un ejemplar completo y diligenciado, tres ejemplares en soporte digital, certificado del acuerdo plenario y copia de los informes técnico y jurídico.

En el documento se comprueba que se ha añadido en la Memoria Vinculante anteriormente conocida, lo siguiente:

«1. Respecto a las modificaciones del texto articulado: Se advierte por la Dirección General que las alteraciones planteadas en los artículos relativos a la declaración de ruina y obras en inmuebles catalogados (Art. 6.1.5 y 6.1.11) son modificaciones de ordenación detallada.

Se corrige este aspecto en el documento aprobado provisionalmente.

2. Respecto a la denominada corrección de error material en la ficha del Sector UA-C3.2:

2.a. Se advierte por la Dirección General que no puede ser considerado como un error material. Se elimina esta consideración del texto pasando a denominarse “modificación”.

2.b. Se indica por la Dirección General que debería justificarse el cambio del porcentaje de integración social del 10% al 30% propuesto. Se propone dejar el índice de integración social en el 10% sin modificar el porcentaje reflejado inicialmente en el PGOU.

2.c. Se propone por la Dirección General que en la ficha se exprese por un lado el índice de variedad de uso y por otro el índice de integración social. Se adopta esta propuesta.

3. Respecto a la Declaración expresa de situación de Fuera de Ordenación del edificio sito en la Plaza San Francisco n.º 2: La Dirección General considera conveniente que la justificación de su inclusión en esta situación sea argumentada con mayor rigor, especificando de forma concreta las determinaciones del planeamiento urbanístico con las que es disconforme, y que lo hacen merecedor de tal declaración, más teniendo en cuenta la excepcionalidad de la motivación dentro de los edificios así declarados».

Por todo ello se considera subsanado el documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora es competente para la aprobación definitiva del presente expediente en virtud de lo dispuesto en el Art. 54.2, de la LUCyL, Art. 160.1.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de conformidad con lo establecido al Art. 3.1.d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

II.– La tramitación dada al expediente ha sido la establecida en los Arts. 50 a 54 de la LUCyL y 153 a 161 del RUCyL, ajustándose las determinaciones del instrumento de planeamiento a lo previsto en la citada Ley y su Reglamento.

III.– El Art. 161.3 del RUCyL, en consonancia con el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, dispone que el órgano competente de la Comunidad Autónoma, si no observa ninguna deficiencia en el instrumento de planeamiento urbanístico debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento; cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad puede aprobarlo definitivamente con la subsanación de deficiencias mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva (Art. 161.3.a).

VISTA la intervención del Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo y representante del Centro Directivo en materia de urbanismo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las demás leyes, normativa de desarrollo y disposiciones concordantes en la materia de general y pertinente aplicación, *LA COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO DE ZAMORA* oída la propuesta del Servicio Territorial de Fomento, *ACUERDA* por unanimidad de los presentes:

«*APROBAR DEFINITIVAMENTE* la Modificación número 11 (Normas Urbanísticas) del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente promovida por el Ayuntamiento y redactada por UXAMA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, de acuerdo con el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Benavente en sesión celebrada el 2 de abril de 2019. Expte. 77/18.»

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 160 del RUCyL, el Ayuntamiento deberá remitir tres ejemplares del instrumento de planeamiento urbanístico corregido, completos y diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, junto con un guión que relacione las correcciones introducidas, indicando planos, páginas, artículos, párrafos, etc., modificados. También deberá enviar su correspondiente ejemplar en soporte informático que, como establece el Art. 402.5 del RUCyL, deberá ser en formato digital no editable que incluirá todos los documentos del instrumento, tanto escritos como gráficos; en la remisión del citado ejemplar se incluirá una relación de todos los documentos y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos, así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica. Tal envío deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L.

Y para el cumplimiento de lo ordenado en el Art. 175 del RUCyL, en relación con el Art. 61.2 de la LUCyL, sobre publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento y sus anexos, también deberá remitir en soporte informático, CD o similar en formato PDF, con el contenido formalmente idéntico al instrumento de planeamiento impreso, los documentos que lo integran en su caso, en los siguientes archivos independientes:

1. Los documentos de información, análisis y diagnóstico, incluidos los integrantes del trámite ambiental que deben ser puestos a disposición del público conforme a la legislación ambiental, y el estudio arqueológico.
2. La memoria vinculante.
3. La normativa.
4. Los planos de ordenación.
5. El catálogo de elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados.
6. El estudio económico / El informe de sostenibilidad económica.
7. Un listado de los elementos incluidos en el catálogo.
8. Una relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el instrumento de planeamiento aprobado. Expte. 77/18.»

Habiéndose emitido por los técnicos correspondientes informe de fecha 10 de abril de 2019 y presentado con fecha 30 de mayo de 2019 tres ejemplares diligenciados del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo dispuesto por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, se procede a la publicación del acuerdo y sus anexos en la forma ordenada por el Art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, para su entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación en su caso, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Zamora, 11 de junio de 2019.

*El Secretario de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: ANTONIO SANZ MADRUGA*

V.º B.º
*El Delegado Territorial,
P.V. (Decreto 25/2017)
La Secretaria Territorial
Fdo.: M.ª DEL CARMEN RODRÍGUEZ MASEDA*



En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 175.2, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, junto con el anterior acuerdo se publica el siguiente ANEXO.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO
DE PLANEAMIENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN
NÚMERO 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE,
PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE (ZAMORA).
EXPTE. 77/18 UR-PL-AD

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

EXIGENCIA Y TRÁMITE AMBIENTAL POR LA MODIFICACIÓN

CONCLUSIÓN

DOCUMENTOS QUE SE PUBLICAN:

MEMORIA VINCULANTE

U MODIFICACION PUNTUAL
x a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Benavente sufre, en su medida, las mismas consecuencias sobre el crecimiento que se han descrito anteriormente y, por la propia experiencia en estos últimos años, el Ayuntamiento ha decidido modificar la normativa de su Plan General siguiendo las directrices autonómicas y estatales, revisando el régimen de intervención en los edificios existentes, propiciando actuaciones de restauración/rehabilitación, accesibilidad o, facilitando la implantación de actividades en edificaciones existentes.

La redacción de este documento supone, por otro lado, una oportunidad para que se incorporen al texto algunos aspectos aclaratorios y que conviene dejar regulados en una modificación de la normativa.

Clasificaremos las modificaciones en los ámbitos que a continuación se detallan, si bien, el grueso de ellas tiene como fin facilitar actuaciones recogidas en los objetivos de 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 de Castilla y León*.

- Revisión del régimen de intervención en edificios existentes. Reconsideración de la aplicabilidad de las distintas determinaciones en función del alcance de la intervención sobre el edificio.
- Revisión de exigencias de dotación (aseos, aparcamiento,...), accesos, altura libre o altura máxima en determinados usos y normas zonales.
- Eliminación de parte de la regulación contenida en normativas de rango estatal o autonómico.
- Eliminación de títulos y reubicación del contenido de sus artículos en otros.
- Aclaración en la redacción ante dudas de interpretación.
- Modificación de la ficha del Sector UA-C3.2 El Tejar II

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

- Declaración expresa de situación de Fuera de Ordenación de edificio sito en Plaza de San Francisco nº 2 y de los situados en zonas inundables de suelo rústico.

En concordancia con los objetivos de planeamiento general definidos en el Artículo 81 *Objetivos y propuestas de ordenación* del RUCyL, y en concreto en su apartado d) *Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, (...)*, se pretenden poner de manifiesto aquellos aspectos del plan que resultan problemáticos a la hora de dinamizar la ciudad existente: como son la escasa flexibilidad para actuaciones de restauración o rehabilitación, las dificultades para la adecuación de condiciones de habitabilidad, funcionalidad, accesibilidad o confort, o el exceso de exigencias para implantación o cambio de actividades en locales.

Respecto a la intervención en los edificios existentes, la práctica totalidad de los existentes en el municipio son anteriores a la aprobación del Plan General y por tanto no cumplen todos los parámetros que el plan exige para la nueva edificación. El plan establece en cada norma zonal el tipo de obras que se pueden acometer, entre ellas las obras en los edificios, y dentro de las condiciones generales de la edificación y de las condiciones generales de los usos, establece las determinaciones que deben satisfacerse en dicho tipo de obras en virtud de la envergadura de las mismas. La regulación vigente resulta muy exigente en cuanto al grado de exigencia de adaptación a los nuevos parámetros haciendo inviables buen número de intervenciones de rehabilitación que desembocan en el abandono de locales y edificios.

Es por ello que, en cuestiones relativas a la intervención sobre edificios existentes, se hace necesario revisar el régimen de intervención, la clasificación de obras, y las actuaciones permitidas y sus efectos, pues si antes era cuestión de importancia relativa, ahora toma una consideración de especial interés a tenor de lo dispuesto en la nueva normativa. Además de promover las intervenciones dirigidas en este sentido, el Ayuntamiento ha de cerrar holguras entre lo previsto en la reglamentación autonómica y la municipal, facilitando el cumplimiento de los objetivos contenidos en la primera.

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

Se pretende, por tanto, revisar los ámbitos de aplicación y la clasificación de las distintas clases de obras. Se establece una clasificación de manera que cada tipo de obra, dependiendo del grado de intervención, englobe al grupo de obras anteriores (desde conservación parcial hasta reestructuración general) y que concrete términos y conceptos como consolidación, conservación, restauración o reestructuración. Junto a ello se definen en los distintos apartados del plan las determinaciones exactas que son de aplicación, es decir, qué se han de cumplir en función del alcance de la obra que se pretenda acometer, persiguiendo la proporcionalidad entre el alcance de la intervención a acometer y el grado de adecuación a la normativa sobrevenida.

Las obras de conservación y de consolidación, deben tratarse con mayor precisión, introduciendo en el texto el concepto de 'parcial' para evitar incertidumbres a la hora de aplicar, llegado el caso, el Art. 185 del RUCyL, y que debe ser entendido en sentido restrictivo atendiendo al fin que persigue el régimen que lo inspira.

Las obras de reestructuración necesitan igualmente una reconsideración, pues la redacción actual de la norma exige en ellas un grado de adaptación equivalente al exigido en obras de nueva edificación. La definición de este tipo de obras incluye muchas de una entidad no excesivamente relevante, y otras, como la instalación de ascensores, que resultan precisas para poder dotar a los edificios existentes de unas condiciones adecuadas de accesibilidad.

Este alto grado de exigencia por parte del PGOU entra en colisión con la estrategia que se ha venido incorporando en materia de rehabilitación y regeneración que ya ha sido comentada anteriormente. Es por tanto, de interés público promover y facilitar aquellas actuaciones que activen la restauración o rehabilitación del parque de viviendas existente y no conviene exigir condiciones excesivamente restrictivas a unas obras necesarias que, de otro modo, se quedarían sin acometer por la dificultad de su cumplimiento.

Existen situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad o habitabilidad, cuya solución pasa a ser únicamente viable incumpliendo alguna de las determinaciones recogidas en las normas generales de edificación, de los usos o en determinadas normas zonales. Cuando concorra dicha

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



circunstancia y se trate de parámetros también regulados por normativa técnica estatal, se asumirán los criterios de flexibilidad y de mínimos establecidos en la misma.

Otro aspecto problemático a resaltar tiene incidencia fundamentalmente en la implantación de actividades en los locales preexistentes. Sobre ellos, además de la problemática apuntada en cuanto a adaptación de condiciones en las obras, pesa la derivada de la regulación de los usos, en particular en relación a la dotación de aseos y aparcamientos cuando se acometen ciertas reformas o cambios de uso.

La dotación de aseos resulta en ocasiones desmedida, y en particular cuando se realiza la lectura conjunta con el DB-SUA9, por lo que se plantea la regulación de mínimos en los comercios minoristas y similares para facilitar su implantación. Esta reducción de dependencias mínimas que hoy son obligatorias no entra en perjuicio con la dotación exigida por otras normativas de obligado cumplimiento y en particular de la de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

En la misma línea, la actual normativa plantea graves problemas para cumplir con la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento en locales situados en edificios construidos. Suponen una carga demasiado pesada de cara a hacer viable algunas intervenciones, cuando las características de una ciudad de reducidas dimensiones y baja densidad de población puedan restar importancia a la problemática relacionada con el aparcamiento. La implantación del vado necesario reduce así mismo la mejora en cuanto a la dotación general de aparcamientos de la ciudad, y una presencia excesiva de puertas de aparcamiento lleva a una vía pública menos amable.

La utilización de las plantas bajas para ubicar las plazas necesarias, podría suponer en algunos casos el detrimento de un aprovechamiento para usos terciarios; el hecho de consumir la posible superficie comercial para el uso garaje, puede repercutir de una forma importante sobre el coste de las viviendas, produciendo a la vez un empobrecimiento comercial del casco, o de otras zonas consolidadas y una elevación del precio de los locales comerciales. Se plantea cubrir todas las dotaciones que sean precisas a futuro en el momento de la construcción del edificio, y no introducir esta exigencia al realizar cambios de uso o

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



adecuación de establecimientos, salvo cuando se trate de actividades con demandas especiales.

En cuanto a solares, en los que, por sus dimensiones, carácter de la vía o acceso, hagan económica o técnicamente inviable la dotación mínima requerida, se justifica una norma que regule las condiciones de exoneración excepcional de su cumplimiento.

Por último se revisan otros parámetros, sobre los que una regulación genérica y presumiblemente no intencionada conlleva exigencias en ocasiones no justificadas. Este es el caso de las condiciones de altura libre o de las condiciones de acceso a los edificios en uso residencial o comercial, o la altura máxima permitida en el centro de transportes, que pueden regularse con mayor flexibilidad.

Existen otras cuestiones que también se modifican y que no están directamente relacionadas con los objetivos expuestos de regeneración y rehabilitación urbana. Estos son:

- Eliminación de parte de la regulación contenida en normativas de rango estatal o autonómico. Eliminación de títulos y reubicación del contenido de sus artículos en otros.

Existen determinaciones que actualmente se encuentran reguladas por otra normativa técnica de obligado cumplimiento de carácter estatal o autonómico y que conviene suprimir para evitar duplicidades, redundancias o contradicciones.

- Declaración expresa de situación de Fuera de Ordenación de las construcciones existentes en suelo rústico susceptibles de ocupación humana permanente situadas en terrenos afectados por avenidas con periodo de retorno de 500 años, así como del edificio sito en la Plaza de San Francisco nº 2, con referencia catastral 8637101TM7583N0001ET.

Se ve necesario añadir expresamente esa situación de acuerdo con lo establecido en el Art.18.4 de la nueva redacción del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



En cuanto al edificio situado en Plaza de San Francisco nº 2, se encuentra enclavado en el entorno del BIC del Hospital de la Piedad, incluido en el BIC de la Calzada de la Plata, adosado a un edificio catalogado y frente a otro edificio catalogado. Esta confluencia de condicionantes convierte este emplazamiento en un punto crítico y excepcional de cara a preservar el patrimonio histórico-arquitectónico de Benavente.

Hoy en día, resulta indiscutible la necesidad de proteger y recuperar en nuestros municipios el conjunto del ambiente urbano. Esta necesidad se convierte en obligación en un emplazamiento como el descrito en el que de las cinco edificaciones que conforman el espacio concurren dos Bienes de Interés Cultural y dos edificios catalogados. Así, la importancia y valores de la plaza que definen estas edificaciones se encuentra ya reconocida por el Plan General de Ordenación Urbana al haberla incorporado dentro del entorno del Bien de Interés Cultural del Hospital de la Piedad. De esta forma, este conjunto arquitectónico se ve en la actualidad ya afectado por unas Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico particulares que diferencian ya por sí mismas este enclave del resto de las edificaciones del casco antiguo de Benavente.

	Condiciones del PGOU para edificar en Entorno de Monumentos	Condiciones actuales del edificio de la Plaza San Francisco nº 2
Altura máxima	4 plantas	7 plantas
Cubierta	Inclinada 30º con teja cerámica curva	Plana
Huecos de fachada	Proporción rectangular en sentido vertical con un ancho máximo de 1,20 m	Vanos horizontales corridos
Vuelos	Balcones con protecciones metálicas y miradores acristalados	Cuerpo volado cerrado continuo sobre fachada

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

Rótulos	Rótulos iluminados, no luminosos. Banderolas de hasta 0,36 m ² Rótulos de letras sueltas de hasta 30 cm de lado.	Ver foto
---------	---	----------

Como ya se ha expuesto en el documento, con la aprobación y posterior entrada en vigor de la presente Modificación Puntual del PGOU se altera el régimen de intervención en los edificios existentes relajando la aplicabilidad de las distintas determinaciones en función del alcance de la intervención sobre el edificio. Así, la práctica totalidad de las Normas generales de la edificación y de los usos pasan a ser de obligado cumplimiento únicamente para obras de nueva edificación, obras de reestructuración general y obras que superen el umbral de sustitución.

De este modo, esta medida posibilita la ejecución de actuaciones de restauración o rehabilitación permitiendo la adecuación de los inmuebles en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad, accesibilidad o confort, así como facilita la implantación o cambio de actividades en locales.

Como consecuencia directa de esta modificación se aumenta la vida útil de los edificios al permitir una serie de obras que antes se encontraban limitadas y que permiten la paulatina adaptación del inmueble retrasando su sustitución por una nueva edificación. Esta facultad se convierte en el inmueble de la Plaza San Francisco nº 2 en un arma de doble filo pues, aunque el impulso de la rehabilitación edificatoria supone uno de los objetivos de la actividad urbanística pública, no lo son menos la protección del patrimonio cultural y la mejora de la calidad urbana. Así, la declaración expresa de Fuera de Ordenación de este inmueble surge de cara a lograr el equilibrio de los distintos objetivos del planeamiento.

Como consecuencia de la búsqueda de la protección del patrimonio cultural, la recuperación de los espacios urbanos relevantes, la protección de los bienes de interés cultural, la mejora de la calidad urbana favoreciendo la continuidad y la armonía del espacio urbano, el PGOU

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



proyectó para este emplazamiento un volumen edificado de entre tres y cuatro plantas con cubierta inclinada de teja cerámica, paramentos con los materiales característicos de la zona a base de piedra, enfoscados y revocos en tonos ocre, así como aparejo de ladrillo macizo visto sin juntas, balcones con rejerías y miradores acristalados tradicionales. De esta forma el Plan logra armonizar los volúmenes edificados y sus condiciones estéticas con las particularidades del enclave, las dimensiones de los vacíos urbanos, y los valores arquitectónicos circundantes.

Sin embargo, la aprobación de la presente modificación del Plan supondría en este caso una perversión de los objetivos manifestados de la actividad urbanística pública puesto que posibilitaría la perpetuación de un elemento altamente discordante en un marco histórico-arquitectónico único y excepcional dentro del municipio.

Así, mientras que con anterioridad a esta modificación el Plan tendía hacia la sustitución de un elemento que claramente atenta contra la trama y calidad imperante en este ámbito protegido. Tras la aprobación de este texto, si no se incluyera la declaración expresa como fuera de ordenación del inmueble de la Plaza San Francisco nº 2, se estaría impidiendo que se logre el cumplimiento de este objetivo. Mediante la declaración de fuera de ordenación se restaura el equilibrio propuesto por el Plan permitiendo el normal uso y disfrute del inmueble, pero impidiendo actuaciones de gran calado que permitan que el volumen discordante se perpetúe más allá de la vida útil del mismo.

En conclusión, el edificio situado en Plaza de San Francisco nº 2, se declara en situación de fuera de ordenación por encontrarse, por un lado, en un alto grado de disconformidad con el planeamiento (con un volumen que prácticamente duplica el permitido), y por otro, por situarse en un entorno urbano excepcional, con edificios monumentales (BIC del Hospital de la Piedad y BIC de la Calzada de la Plata) y varios edificios con catalogación dentro de la misma plazoleta.

La declaración del inmueble fuera de ordenación se hace necesaria toda vez que la presente modificación establece un régimen más permisivo de intervención en la edificación existente, que, si bien pretende facilitar con carácter general la rehabilitación y reutilización de

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



inmuebles, debe encontrar su límite en este caso puntual y excepcional. El elevado impacto negativo que sufre esta plaza por la presencia de este edificio resulta inadmisibles e indiscutible, por lo que se somete el edificio a este régimen a fin de restringir las obras en el mismo y de que la presente modificación no permita aumentar su pervivencia más allá de lo que hasta ahora permite el Plan General.

- Aclaración sobre declaración de ruina en inmuebles catalogados. Art. 6.1.5.2 y 6.1.11.2. *Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)* y obras permitidas en edificios con protección estructural.

Atendiendo a lo previsto en el Art. 326.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y lo previsto en el Art. 6.1.5.2 del PGOU y a la confusión que pueda surgir con la lectura de estos artículos y del Art. 6.1.11 del PGOU, y visto que no se deduce con claridad cómo ha de ser la resolución que ponga fin al expediente de declaración de ruina en edificios catalogados, valga la aclaración de que la resolución de la declaración de ruina no ordena la rehabilitación del inmueble, sino que ordena *'mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución'*.

- Modificación de la ficha del Sector de suelo urbano no consolidado UA-C.3.2.

Se corrige la ficha para que conste la superficie real de la unidad y, en consecuencia, su aprovechamiento medio. Se diferencia el índice de integración social de acuerdo con las determinaciones del RUCyL.

La superficie de la Ficha de la Unidad de Actuación define una superficie de 33.695,00 m², cuando tiene una superficie de 32.953,00 m² según consta en levantamiento topográfico.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



El Aprovechamiento Medio de la Ficha se define en 0,434257, cuando al haber modificado la superficie de la Unidad y el índice de variedad de uso pasa a ser 0,421028.

2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La presente modificación de planeamiento es de interés público en la medida que incide plenamente en la regulación, ordenación, ocupación, transformación y usos del suelo conforme principio de sostenibilidad económica, social y medioambiental. Este principio constituye, además del de competitividad, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, uno de los principios en base a los cuales los poderes públicos desarrollan en el medio urbano la formulación de las políticas de su respectiva competencia, según expresa el art.3 del RD 7/2015 TR de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.3. 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.

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



2.4. RANGO DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

En el articulado que se modifica de las Normas Urbanísticas se asignan niveles (N1 y N2), referidas a lo que son, conforme al reglamento de urbanismo de Castilla y León, determinaciones de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada.

2.5. DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN Y PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Se enumeran a continuación los artículos del PGOU que se proponen modificar:

Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N2)

Se reconsideran definiciones, se puntualizan, se ordenan por grado de intervención y se introduce el concepto de valor o umbral de sustitución a los que luego se hace referencia para la aplicación de las distintas determinaciones de la normativa urbanística.

Las obras de conservación no alteran características morfológicas, funcionales o distribución, sólo incluyen reparaciones de cubiertas, instalaciones, carpinterías o acabados, con reposición puntual de elementos dañados.

Las obras de consolidación incluyen las anteriores, añadiendo las reparaciones o intervenciones puntuales dirigidas a reforzar la seguridad estructural o en caso de incendios.

Se concreta el concepto de consolidación parcial para limitar el grado de afección, de cara a su posible aplicación en edificios sometidos al régimen de fuera de ordenación. El concepto debe entenderse en sentido restrictivo en virtud del fin que inspira el citado régimen.

Las obras de restauración harán referencia a la restitución del estado original en edificaciones catalogadas, comprendiendo la eliminación de elementos añadidos a fachadas y cubiertas, recuperación cornisas, aleros, reposición de molduras y ornamentos, recuperación de ritmos originales de huecos y revocos de fachada.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Las obras de rehabilitación se refieren a las que mejoran las condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas, funcionales y distribución interna.

El grado menor de intervención de las obras de rehabilitación son las obras de acondicionamiento, que mejoran las condiciones citadas incluyendo la adecuación para el uso existente o para un nuevo uso, pudiendo modificar la distribución interna sin alterar características morfológicas o estructura portante. Incluyen obras de accesibilidad, mejora de eficiencia energética o apertura de huecos o modificación de los existentes sin alterar la envolvente del conjunto. Pueden variar el número de locales o viviendas.

Las obras de reestructuración, además de lo anterior afectan a las condiciones morfológicas o estructura portante.

En las de reestructuración parcial se encuentran los cambios de distribución mediante apertura puntual de huecos de paso en elementos estructurales, y ejecución de escaleras privadas entre pisos o locales, la demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical, instalación de ascensores, cobertura y forjado de patios cerrados de determinadas dimensiones, apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, construcción de entreplantas y sustitución parcial de forjados con modificaciones de nivel en zonas localizadas, sustitución completa de la estructura de cubierta en idénticas condiciones formales a la original y alteración de la posición y composición de la fachada.

Las obras de reestructuración general son las que exceden de las anteriores.

Las obras de ampliación se cambian de epígrafe, situándose en obras en los edificios, en lugar de obras de nueva edificación.

La aplicación de las condiciones de los Títulos IV, V y VII harán referencia a un nuevo concepto: el umbral de reposición o sustitución. Cuando el presupuesto acumulado para obras recogidas en el Art. 1.4.8 supere el 50% del valor de reposición del edificio, la edificación deberá adaptarse a las condiciones exigibles a obra de nueva edificación.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

La valoración de dicho supuesto se realizará mediante el método y los módulos que establezca el Ayuntamiento.

Título II. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo e incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes

CAPÍTULO 2.1. Licencias urbanísticas

SECCIÓN PRIMERA. Actos sujetos a licencia municipal

Artículo 2.1.1. Actuaciones sujetas a licencia (N2)

Se considera oportuno modificar el artículo en su totalidad cuya redacción se remite a la normativa urbanística y sectorial.

Capítulo. 2.3 Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes

Artículo 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación (N2)

Se declaran fuera de ordenación expresa las construcciones existentes en suelo rústico susceptibles de ocupación humana permanente situadas en terrenos afectados por avenidas con periodo de retorno de 500 años en atención a lo dispuesto en el Art.18.4 del RUCYL.

Artículo 2.3.3. Régimen de los usos en situación de fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento (N2)

Se puntualiza que en terrenos que sustenten construcciones en situación de disconformidad, no declarados fuera de ordenación expresa, el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística o declaración responsable que autorice obras de consolidación, así como las obras, cambios de uso y aumentos de volumen que estén permitidas por el PG.

Título IV. Normas generales de la edificación

Capítulo. 4.1 Determinaciones generales

Artículo 4.1.1. Definición y aplicación (N2)

Excepcionalmente se permite la exoneración del cumplimiento de las determinaciones recogidas en el título cuando resulte inviable económica o técnicamente el cumplimiento de las mismas y concurren situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, y habitabilidad.

Capítulo. 4.2 Condiciones de la parcela edificable (N2)

Se modifica el ámbito de aplicación en cuanto a la exigibilidad de las determinaciones contenidas en este Capítulo sobre los distintos tipos de obras, de manera que aplican en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción, a las obras de reestructuración general y a las obras que superen el umbral de sustitución. Así mismo se aplican a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de la parcela edificable exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Capítulo. 4.3 Condiciones de posición y ocupación de los edificios en parcela (N2)

Se modifica el ámbito de aplicación, siendo de aplicación a las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, a las obras de reestructuración general y las que superen el umbral de sustitución. Se puntualiza además que, para aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación, sólo se exigirá el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Capítulo. 4.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios (N2)

Se modifica el ámbito de aplicación, siendo de aplicación a las obras de nueva edificación, a obras de reestructuración general y a obras que superen el umbral de sustitución; con respecto a aquellas obras que supongan una alteración de los parámetros regulados en el Capítulo, se exigirá únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

En todo caso, se aplicarán los parámetros de salientes y vuelos, si la modificación de la fachada, excluida la planta baja afecta a más de un 5% de la superficie de la misma.

Artículo 4.4.1 Edificabilidad (N2)

No se considera aumento de edificabilidad a las construcciones de instalación de ascensores, rampas, vías de evacuación o cualquier elemento destinado a la adecuación de la normativa de incendios o a mejorar la accesibilidad en edificios existentes en los que se haya agotado la edificabilidad, siempre que se trate de obras necesarias por situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

U MODIFICACION PUNTUAL
x a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Artículo 4.4.3 Altura (N2)

Siguiendo las directrices estatales en materia de eficiencia energética, sería deseable no condicionar las alturas libres a una medida excesivamente grande pues no son necesarias para determinados usos y provocan un gasto energético innecesario al aumentar el volumen de climatización.

Se definen nuevamente los conceptos de altura de piso y altura libre y, se establecen las mínimas de locales en planta baja, piezas habitables y no habitables (debiendo entender por habitables los susceptibles de ocupación humana prolongada).

Artículo 4.4.4 Construcciones por encima de la altura máxima (N2)

Cuando se trate de obras encaminadas a dotar de condiciones adecuadas de accesibilidad a edificios existentes, se plantea eximir la condición de inscripción dentro del plano de 45º, cuando se demuestre que es técnicamente inviable su cumplimiento.

Capítulo. 4.5 Condiciones higiénicas de los edificios (N2)

Se modifica el ámbito de aplicación, con un texto similar al expuesto en condiciones de volumen y forma o condiciones de posición y ocupación de manera que aplican en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción, a las obras de reestructuración general y a las obras que superen el umbral de sustitución; y así como a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros regulados en el Capítulo exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Artículo 4.5.14 Condiciones de ventilación e iluminación en escaleras (N2)

La supresión de determinados títulos y artículos del texto normativo hace que algunos de éstos últimos se hayan reubicado en otros apartados. En consecuencia, se añade este artículo en el que se traslada regulación de iluminación y ventilación de escaleras por medio de hueco cenital, así como la superficie mínima del hueco en edificaciones de más de tres plantas, procedente del Artículo 4.7.4.

Capítulo. 4.6. Condiciones de dotación de servicios en los edificios (N2)

U MODIFICACION PUNTUAL
x a m a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Se propone mayor flexibilidad en la exigencia de cumplimiento de las condiciones de dotación, por ello se modifica el ámbito de aplicación, quedando definido en las obras de nueva planta, obras de reestructuración general, las que superen el umbral de sustitución y aquellas que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 4.6.5 Servicios de comunicación (N2)

Esta exigencia se traslada como consecuencia de la supresión de parte del articulado. En el apartado 2. Servicios postales, se añade la obligación de disponer un buzón de más para los servicios de correos.

Artículo 4.6.6 Aparcamientos (N2)

El motivo de la modificación de este artículo es establecer la exigencia de dotación únicamente en los edificios de nueva planta, eliminando el requerimiento en acondicionamientos o cambios de uso, salvo que se trate de actividades que generen gran afluencia de vehículos. Posibilita también la no dotación en determinadas circunstancias y se remite para ello a las condiciones del propio uso.

Los apartados a.1, a.2 y a.3 reducen sus disposiciones en el sentido descrito y el f.1 elimina lo relativo a licencia de apertura en locales de edificios de nueva construcción.

Artículo 4.6.7 Aparatos elevadores (N2)

Se añade nuevo artículo como consecuencia de la reubicación de disposiciones y eliminación de epígrafes. No reglamenta nuevos términos: se hace referencia a la necesidad de tramitación municipal para la instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas u otros aparatos elevadores. Contiene regulación a su vez sobre las condiciones de los desembarcos.

Capítulo. 4.7 Condiciones de acceso y seguridad en los edificios (N2)

Se elimina el epígrafe completo. Parte de los artículos se trasladan a otros Capítulos y los que se suprimen se encuentran regulados en normativa autonómica y estatal de obligado cumplimiento.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Capítulo. 4.8 Condiciones estéticas (N2)

Se modifica el ámbito de aplicación con el siguiente tenor literal: Son de aplicación a toda actuación sobre los edificios en la que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Capítulo. 4.9 Captación de energía solar para usos térmicos (N2)

Se elimina el título por encontrarse regulado en normativa técnica de obligado cumplimiento.

Título V. Normas generales de los usos (N2)

Art.5.1.2 Aplicación (N2)

Al igual que lo dicho en las normas generales de la edificación, con carácter excepcional, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, y habitabilidad, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las determinaciones recogidas en éste título.

Capítulo. 5.3 Uso residencial

Artículo5.3.3 Aplicación (N2)

Serán de aplicación cuando se implante un uso residencial, se suprime el término 'reforma' por carecer de soporte conceptual en el documento.

Artículo 5.3.6 Altura de los techos (N2)

Se reduce la distancia libre a 250 centímetros, en la misma línea del artículo 4.4.3.

Artículo 5.3.7 Dimensiones de los huecos de paso (N2)

Se añade la condición de anchura y altura del acceso desde el exterior, ya que ha sido eliminado el Capítulo 4.7 *Condiciones de acceso y seguridad en los edificios*.

Las condiciones de dimensión de las puertas de acceso a las viviendas y a las distintas piezas de éstas se suprimen al considerarse una regulación excesiva.

Artículo 5.3.8 Accesos comunes a las viviendas (N2)

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Se regula el ancho mínimo de escalera al haberse suprimido el Art.4.7.4. Se elimina la prohibición de las escaleras compensadas por existir regulación técnica obligatoria y la mención a una normativa de ascensores derogada.

Artículo 5.3.9 Portales y circulación interior (N2)

Se añade nuevo artículo en el Capítulo de uso residencial al haberse eliminado el Capítulo 4.7 *Condiciones de acceso y seguridad en los edificios*. Se trata de una modificación exclusivamente de forma y no de contenido, no determina ni se prohíbe nada nuevo, sólo se traslada.

Se define el ancho del portal en función del número de viviendas a las que sirva y se prohíben los establecimientos comerciales o industriales en los portales de las fincas, como ya lo hacía antes.

Artículo 5.3. 9 Ventilación e iluminación (N2)

Pasa a ser Artículo 5.3.10 Ventilación e iluminación.

Artículo 5.3.10 Dotación de aparcamiento (N2)

Se elimina. La dotación necesaria para el uso residencial se establece dentro de las determinaciones del uso aparcamiento.

Capítulo.5.4 Uso terciario

Artículo 5.4.3 Aplicación (N2)

En el ámbito de aplicación se establece en los supuestos en que se asigne un uso terciario en lugar de la expresión 'a los locales que resulten de llevar a cabo obras de reforma o nueva planta'.

Sección primera. Clase A. Hotelero

Artículo 5.4.5 Aparcamientos (N2)

Se elimina el artículo, para la dotación de aparcamientos se remite al Capítulo 5.5.

Sección segunda. Clase B. Comercial

Artículo 5.4.6 Dimensiones (N2)

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Pasa ser Artículo 5.4.5 Dimensiones.

Artículo 5.4.7 Circulación interior (N2)

Pasa ser Artículo 5.4.6 Circulación interior.

Artículo 5.4.8 Escaleras (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.7 Escaleras.

Artículo 5.4.9 Ascensores (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.8 Ascensores.

Artículo 5.4.10 Altura libre de pisos (N2)

Se modifica, su condición ya ha sido regulada con carácter general en el Artículo 4.4.3. Altura.

Pasa a ser Artículo 5.4.9 Altura libre.

Artículo 5.4.11 Aseos (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.10 Aseos.

Para locales destinados al comercio se establecen nuevos criterios en función de la superficie, menos restrictivos, se exigirá un inodoro y un lavabo, por cada 100 metros cuadrados de superficie construida del local, a partir de los 600 metros cuadrados, se podrá reducir la aplicación de esta regla previa justificación. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre lugares de trabajo, el plan general no exige un aseo por debajo de 100 metros, a fin de que la exigencia de aseo accesible no derive de la normativa urbanística.

Artículo 5.4.12 Aparcamientos (N2)

Se elimina el artículo, para la dotación de aparcamientos se remite al Capítulo 5.5.

Artículo 5.4.13 Ordenación de la carga y descarga (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.11 Ordenación de la carga y descarga.

Se suprime el aumento de una unidad de dársena en una unidad por cada 1000 metros cuadrados o fracción superior a 500 metros cuadrados. Se suprime también la condición de simultaneidad para las operaciones de carga y descarga.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Artículo 5.4.14 Pasajes comerciales (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.12 pasajes comerciales.

Artículo 5.4.15 Almacenaje de productos alimentarios (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.13 Almacenaje de productos alimentarios.

Sección tercera. Clase C. Oficinas

Artículo 5.4.16 Dimensiones (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.14 Dimensiones.

Artículo 5.4.17 Circulación interior (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.15 Circulación interior.

Artículo 5.4.18 Escaleras (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.16 Escaleras.

Artículo 5.4.19 Ascensores (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.17 Ascensores.

Artículo 5.4.20 Altura libre de pisos (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.18 Altura libre.

Se modifica el artículo, la altura de pisos queda regulada, con carácter general, en el Artículo 4.4.3. Altura.

Artículo 5.4.21 Aseos (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.19 Aseos

Se establece un nuevo criterio para la dotación de servicios sanitarios en locales de oficinas, que deberán disponer de un inodoro y un lavabo por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Esta dotación se podrá reducir a partir de los 600 metros cuadrados previa justificación de su idoneidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre lugares de

U MODIFICACION PUNTUAL
x a m a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



trabajo, el plan general no exige un aseo por debajo de 100 metros, a fin de que la exigencia de aseo accesible no derive de la normativa urbanística.

Artículo 5.4.22 Aparcamientos (N2)

Se suprime el artículo, la dotación de aparcamientos queda establecida en el Capítulo 5.5.

Artículo 5.4.23 Condiciones de los despachos domésticos (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.20 Condición de los despachos domésticos

Sección tercera. Clase D. Lugares de reunión

Artículo 5.4.24 Condiciones (N2)

Pasa a ser Artículo 5.4.21 Condiciones

Artículo 5.4.25 Aparcamientos (N2)

Se suprime el artículo, la dotación de aparcamientos queda establecida en el Capítulo 5.5.

Capítulo.5.5. Uso garaje aparcamiento

Artículo 5.5.3 Aplicación (N2)

La modificación de este apartado pasa por exigir la dotación únicamente a las obras de nueva edificación y no requerirlo en obras de rehabilitación o las que impliquen cambio de uso. La modificación de esta exigencia, en cuanto afecta a los edificios existentes, facilita la ejecución de obras en los mismos para su acondicionamiento y la implantación de nuevos usos.

Artículo 5.5.4 Dotación de aparcamientos (N2)

En lugar de hacer remisión a la normativa de cada uso, se recoge en una nueva tabla la dotación de plazas por cada uno de ellos.

En vivienda se conserva la exigencia de una plaza por cada unidad de vivienda.

En el uso hoteles se conserva una plaza por cada 3 habitaciones o cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



En uso comercial se considera una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o fracción (no de venta), salvo en el caso de comercio alimentario que supere los 400 metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados.

En oficinas se considera 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida (no de superficie de oficina) cuando no sea utilizable por el público, en cuyo caso se aumenta a 1 plaza por cada 50 metros cuadrados.

Los lugares de reunión dispondrán de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o fracción.

En el uso equipamiento se modifica el texto haciendo referencia a la superficie construida y no a la superficie útil, con la dotación de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, que se incrementarán en las siguientes condiciones:

- a) En equipamiento con elevada concentración de personas, se conserva la ratio de 1 plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que es suficiente 1 plaza por cada 50 personas.
- b) Se conserva el texto en el equipamiento sanitario con hospitalización.
- c) En mercados de abastos, recintos feriales y centros de comercio básico, se dispondrá de 1 plaza por cada 20 metros cuadrados de superficie de venta.

En uso industrial, en lugar de exigir 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie, se establecen segmentos por superficies con la siguiente dotación:

- 1 plaza por cada 150 metros cuadrados de superficie construida para los primeros 900 m².
- 1 plaza adicional por cada 200 m² adicionales hasta alcanzar los 2500m².
- 1 plaza adicional por cada 250 m² adicionales hasta alcanzar los 5000m².
- 1 plaza adicional por cada 300m² adicionales.

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Para los talleres de reparación de automóviles se mantiene 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de superficie útil de taller.

Se añade, en la línea del Art.104.3.c del RUCyL, que podrán establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y las zonas de aparcamiento de los vehículos de transporte de mercancías.

El apartado 3 que hace referencia a locales en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas necesarias, se suprime pues se limita la exigencia a las obras de nueva edificación y a supuestos excepcionales.

Se añade, como apartado 3 la situación de edificaciones de nueva planta en las que se exime la obligación de la dotación mínima de aparcamiento:

- Solares con fachada a una vía de ancho menor de 550 cincuenta centímetros.
- Solares de superficie inferior a 100 metros cuadrados.
- Solares en los que el número de plazas exigible sea igual o menor de 2, en casco histórico.
- También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un 50% el coste normal del mismo.

El apartado 4 se suprime en la misma línea de lo anterior.

Para facilitar la aplicación de cara a una dotación previa para los usos previstos, se considerará en el apartado 5 la expresión del cómputo en superficie construida.

Artículo 5.5.5 Soluciones para la dotación de aparcamiento (N2)

Se suprime el apartado 2 que hace referencia a los aspectos regulados en otros artículos.

Artículo 5.5.9 Altura libre de piso (N2)

Pasa a denominarse Artículo 5.5.9 Altura libre

U MODIFICACION PUNTUAL
x a m a
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Se especifica que la altura libre a cualquier elemento será de 240 centímetros en planta baja (no primera) y de 230 en las restantes.

En el apartado 2, se vuelve a repetir 'altura libre a cualquier elemento'.

Capítulo. 5.6 Uso dotacional (N2)

Artículo 5.6.6 Plazas de aparcamiento, carga y descarga

La dotación queda recogida en el Artículo 5.5.4, con la excepción de los apartados d) y e) que pasan a ser a) y b).

Artículo 5.6.7 Condiciones particulares del equipamiento religioso (N2)

Se modifica la condición de tener una altura libre mínima, resultando de aplicación la regulación general y cuando fuere de aplicación, la sectorial.

Artículo 5.6.10 Condiciones particulares del equipamiento docente (N2)

Se elimina la condición específica de tener una altura libre mínima en los locales de edificios con vivienda, siendo de aplicación la establecida en las condiciones generales.

Capítulo. 5.7 Uso industrial

Artículo 5.7.3 Aplicación (N2)

En el ámbito de aplicación se establece en los supuestos en que se asigne un uso industrial en lugar de la expresión 'a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración'.

Artículo 5.7.7 Dotación de aparcamiento (N2)

Se suprime este artículo, se han establecido rangos por superficies para la dotación de aparcamientos en el Artículo 5.5.4.

Artículo 5.7.8 Ordenación de la carga y la descarga (N2)

Pasa a ser Artículo 5.7.7 Ordenación de la carga y la descarga

Título VI. Catálogo de bienes protegidos

Artículo 6.1.5 Efectos sobre la propiedad (deber de conservar) (N2)

U MODIFICACION PUNTUAL
x a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

Se redacta el apartado 2 aclarando cómo es la resolución que pone fin a un expediente de declaración de ruina en edificios catalogados y que no estén incoados BIC. En ellos, no se deduce la orden de rehabilitación como vía de resolución sino la orden de *'mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución'*.

Se incluye en el artículo un apartado procedimental a fin de garantizar el conocimiento/participación en el expediente por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 6.1.11 Protección estructural.

Se aclara el apartado 2 del artículo puntualizando que lo dispuesto en el mismo respecto a las obras permitidas, en particular las de derribo, debe entenderse sin perjuicio de lo establecido con carácter general y excepcional en el Artículo 6.1.5.2 para los edificios afectados por una declaración de ruina, en cuyo caso cabría el derribo pero en todo caso debiendo *'mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio,...*'

Condiciones de protección del patrimonio cultural

Artículo 6.1.14 Entorno de monumentos (N2)

Se añade la situación de intervención en edificios existentes destinada a mejorar las condiciones de accesibilidad/seguridad, en las que se existe inviabilidad técnica de alcanzar unas condiciones adecuadas sin incumplir condiciones relacionadas con elementos constructivos dispuestos por encima de la altura máxima. Se podrán autorizar, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, soluciones alternativas, que en cualquier caso deberán minimizar el impacto de la actuación en la estética del entorno.

Título VII Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas zonales

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



**Ayuntamiento
de Benavente**

Capítulo. 7.1 Zona 1. Edificación en casco antiguo

Artículo 7.1.7 Condiciones de volumen (N2)

En el apartado f) Altura máxima se elimina la tabla de altura libre mínima de plantas, que ya se ha regulado anteriormente en las condiciones generales de la edificación y se hace referencia exclusivamente a la altura de piso de planta baja, que será de 3,80 metros.

Capítulo. 7.3 Zona 3. Edificación en manzana cerrada

Artículo 7.3.7 Condiciones de volumen (N2)

Se elimina la frase 'la altura libre mínima se plantas será regulada por las Normas generales'.

Capítulo. 7.4 Zona 4. Edificación en bloque abierto

Artículo 7.4.3 Obras permitidas (N2)

Se corrige una errata: "Todas las previstas en los artículos 1.4.8 (no 1.4.7), 1.4.9 y 1.4.10'.

Capítulo. 7.6 Zona 6. Edificación industrial

Artículo 7.6.7 Condiciones de volumen (N2)

En el apartado f) Altura de edificación y número de plantas se elimina la condición que hace referencia a la altura libre de plantas en Grado 1 y se añade que no será de aplicación la altura mínima de piso establecida en las condiciones generales de la edificación, debiendo en todo caso respetarse las alturas libres reguladas en las mismas.

Capítulo. 7.7 Zona 7. Centro de transportes

Artículo 7.7.7 Condiciones de volumen (N2)

El apartado f) se modifica en el mismo sentido que el Art.7.6.7. La altura máxima permitida se amplía hasta 14,50 m, para dar respuesta a las necesidades tipológicas actuales de los operadores logísticos. El aumento de volumen no supone un aumento de la superficie edificable, por lo que no se prevé incrementar espacios libres y otras dotaciones públicas, como tampoco incluir la relación de propietarios de los terrenos durante los últimos cinco años.

TÍTULO VIII. Condiciones generales de la urbanización

CAPÍTULO 8.1. Normas generales de la urbanización

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Artículo 8.1.7. Red de telefonía (N2)

Puesto que las telecomunicaciones son un mercado liberalizado y que las normativas elaboradas por las administraciones públicas no pueden establecer un trato diferenciado para ningún operador, se modifica para evitar referencias a operadores concretos o a sus normativas y procedimientos internos.

En la misma línea, entendiendo que ya no existe únicamente una red de telefonía, se plantea sustituir el término 'telefonía' por 'telecomunicaciones', tanto en el epígrafe del propio artículo como en el primer párrafo.

2.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: TEXTO ACTUAL Y MODIFICADO



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
del **MUNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Capítulo.1.4 Instrumentos de ejecución</i> <i>Artículo 1.4.8 Obras en los edificios</i></p> <p>1. Son aquellas que se efectúan sobre edificios, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.</p> <p>2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la mínima exigida para ellos por la normativa del Plan General.</p> <p>3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:</p> <p>a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá</p>	<p><i>Capítulo.1.4 Instrumentos de ejecución</i> <i>Artículo 1.4.8 Obras en los edificios</i></p> <p>1. Son aquellas que se efectúan sobre edificios, sin alterar las posiciones originales de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.</p> <p>2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio definida por su envolvente, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la mínima exigida para ellos por la normativa del Plan General.</p> <p>3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:</p> <p>a) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas, funcionales o distribución. Se incluirán en este tipo de obras las reparaciones de cubiertas (limpieza y corrido de faldones, impermeabilizaciones,</p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
p **ROPIERRE Y ASOCIADOS S.L.**

Texto actual	Texto modificado
<p>comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.</p> <p>b) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.</p> <p>c) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.</p>	<p>canalones y bajantes), así como la reparación de instalaciones, carpinterías, acabados, y otros elementos, que se encuentren en mal estado, con ocasional reposición puntual de elementos dañados.</p> <p>b) Obras de consolidación: son aquellas que, además de lo anterior, tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo u ocasional sustitución puntual de elementos estructurales dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura sin alterar las características formales, funcionales ni distribución. Se incluyen así mismo las actuaciones menores destinadas al cumplimiento de condiciones de seguridad frente al fuego.</p> <p>El concepto de consolidación parcial se entenderá en sentido restrictivo, excediendo de ésta cuando las reparaciones tengan afección generalizada sobre alguno de los siguientes grupos de elementos: cimentación, estructura, cubierta, cerramiento o instalaciones. En cualquier caso se estará a lo dispuesto bajo criterio de los servicios técnicos municipales.</p> <p>c) Obras de restauración: Son aquellas que incluyen las anteriores y, tienen por objeto, entre otras, la restitución de un edificio catalogado, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Comprenden, además, la eliminación de elementos añadidos a fachadas y cubiertas, recuperación</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Españoles y Asociados S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:</p> <p>d.1) Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes ni intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.</p> <p>Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, así lo contemple la normativa específica de aplicación.</p>	<p>cornisas, aleros, reposición de molduras y ornamentos, recuperación de ritmos originales de huecos y revocos de fachada.</p> <p>d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas, funcionales y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:</p> <p>d.1) Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo o las que tienen por finalidad su adecuación para un nuevo uso, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, sin alterar los elementos determinantes de sus características morfológicas o estructura portante.</p> <p>Incluyen obras de mejora de la eficiencia energética, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.</p> <p>Las obras de acondicionamiento podrán comprender la apertura de nuevos huecos en el cerramiento y la modificación de los existentes, siempre que no se altere de forma representativa la envolvente del conjunto del edificio.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>d.2) Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, pueden ser:</p> <p>- Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none">· Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.· El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.· La instalación de ascensores.· Construcción de entreplantas· Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las mínimas establecidas en la norma de aplicación.· Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.	<p>d.2) Obras de reestructuración: son aquellas que, además de lo anterior, afectan a sus condiciones morfológicas o estructura portante, pueden ser:</p> <p>- Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none">· Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos en elementos estructurales, y ejecución de escaleras privadas entre pisos o locales.· Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.· La instalación de ascensores.· Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las mínimas establecidas en la norma de aplicación.· Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.· Construcción de entreplantas y sustitución parcial de forjados con modificaciones de nivel en zonas localizadas.



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>· Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.</p> <p>· La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y no que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida.</p> <p>- Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.</p> <p>Las obras de Reestructuración General se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.</p>	<p>cuando no supongan más del 10% de la superficie construida del edificio.</p> <ul style="list-style-type: none">· Sustitución completa de la estructura de cubierta en idénticas condiciones formales a la original.· Alteración de la posición y composición de la fachada. <p>· La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida, entendido sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4.1 respecto a las obras destinadas a mejorar determinadas condiciones en la edificación existente.</p> <p>- Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto.</p> <p>Las obras de Reestructuración General se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
de BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamiento o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.</p> <p><i>Artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación</i></p> <p>Comprenden los siguientes tipos de obra:</p>	<p>e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamiento o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.</p> <p>f) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>Quando el presupuesto acumulado para obras recogidas en este artículo supere el 50% del valor de reposición del edificio se considerará que se supera el umbral de reposición o sustitución, y la edificación deberá adaptarse a las condiciones exigibles a obra de nueva edificación.</p> <p>A efectos de valorar este supuesto se tendrán en cuenta, tanto la intervención planteada, como las intervenciones previas realizadas en el edificio desde la aprobación definitiva del PGOU. La valoración de las obras y su proporción respecto al valor de reposición se realizará mediante el método y los módulos que establezca el Ayuntamiento.</p> <p><i>Artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación</i></p> <p>Comprenden los siguientes tipos de obra:</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.</p> <p>b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.</p> <p>c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:</p> <p>d.1) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.</p> <p>d.2) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.</p>	<p>a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.</p> <p>b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.</p> <p>c) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:</p> <p>c.1) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.</p> <p>c.2) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.</p>



**MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)**
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Título II.</i> <i>Intervención municipal en la edificación y uso del suelo e incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes</i> <i>CAPÍTULO 2.1. Licencias urbanísticas</i> <i>SECCIÓN PRIMERA. Actos sujetos a licencia municipal</i> <i>Artículo 2.1.1. Actuaciones sujetas a licencia</i></p> <p>De acuerdo con el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo y este Plan General, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Las obras de construcción de edificaciones de nueva planta.2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las de antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.3. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.	<p><i>Título II.</i> <i>Intervención municipal en la edificación y uso del suelo e incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes</i> <i>CAPÍTULO 2.1. Licencias urbanísticas</i> <i>SECCIÓN PRIMERA. Actos sujetos a licencia municipal</i> <i>Artículo 2.1.1. Actuaciones sujetas a licencia o declaración responsable</i></p> <p>Estarán sujetas a previa licencia urbanística o al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los actos de uso que establezcan la normativa urbanística o sectorial aplicable.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M de BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>4. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.</p> <p>5. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.</p> <p>6. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.</p> <p>7. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.</p> <p>8. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.</p> <p>9. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.</p> <p>10. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 3.b) del artículo 19 de la Ley 5/99.</p> <p>11. Las obras de instalación de servicios públicos.</p> <p>12. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones urbanísticas.</p> <p>13. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, salvo que tales actos estén detallados y</p>	

MEMORIA

Pág. 66



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M de BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.</p> <p>14. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.</p> <p>15. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.</p> <p>16. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.</p> <p>17. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.</p> <p>18. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios urbanos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.</p> <p>19. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.</p> <p>20. La colocación de vallas, carteles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.</p> <p>21. La implantación de construcciones e instalaciones publicitarias, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme la legislación sectorial.</p>	

MEMORIA

Pág. 67



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del municipio de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>22. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.</p> <p>Asimismo será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.</p> <p>Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizará a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.</p> <p>Los actos relacionados con el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto la Ley del Suelo y el RU.</p> <p><i>Capítulo. 2.3 Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes</i></p>	<p><i>Capítulo. 2.3 Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes</i></p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
Impresión y Anulación S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación</i></p> <p>El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:</p> <p>1. Fuera de ordenación: que tendrá lugar en aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones y otros usos del suelo que cumpliendo la definición del artículo 2.3.1 anterior, sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por este Plan General, y en todo caso aquellos usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación.</p> <p>Esta declaración expresa se concreta de dos formas: con carácter general lo serán los incluidos en cualquier ámbito de desarrollo y gestión (Unidades de Normalización, Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Remitido, etc.), o bien, particularmente, lo serán los que se incluyan en el Listado pormenorizado de parcelas fuera de ordenación expresa –adjunto al final de este Capítulo- y su correspondiente grafiado en el Plano n.º 3bis. Parcelas declaradas fuera de ordenación expresa, como parcelas fuera de ordenación expresa.</p> <p>La declaración expresa de parcelas, en listado y gráficamente, se ha concretado detectando aquellas parcelas privadas –edificadas o no afectadas por acciones de viario y espacios libres – ensanchamientos, regularizaciones, etc.- marcadas en plano para su obtención por el mecanismo que fuere. Cualquier otra regularización de alineaciones no detectada pero que se dé de hecho, habrá de llevarse a cabo mediante el mecanismo de regularización de</p>	<p><i>Artículo 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación</i></p> <p>El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:</p> <p>1. Fuera de ordenación: que tendrá lugar en aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones y otros usos del suelo que cumpliendo la definición del artículo 2.3.1 anterior, sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por este Plan General, y en todo caso aquellos usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación.</p> <p>Esta declaración expresa se concreta de dos formas: con carácter general lo serán los incluidos en cualquier ámbito de desarrollo y gestión (Unidades de Normalización, Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Remitido, etc.) y las construcciones existentes en suelo rústico susceptibles de ocupación humana permanente situadas en terrenos afectados por avenidas con periodo de retorno de 500 años, o bien, particularmente, lo serán los que se incluyan en el Listado pormenorizado de parcelas fuera de ordenación expresa –adjunto al final de este Capítulo- y su correspondiente grafiado en el Plano n.º 3bis. Parcelas declaradas fuera de ordenación expresa, como parcelas fuera de ordenación expresa.</p> <p>La declaración expresa de parcelas, en listado y gráficamente, se ha concretado detectando aquellas parcelas privadas –edificadas o no afectadas por acciones de viario y espacios libres – ensanchamientos, regularizaciones, etc.- marcadas en plano para su obtención por el mecanismo que fuere. Cualquier otra regularización de alineaciones no detectada pero que se dé de hecho, habrá de llevarse a cabo mediante el mecanismo de regularización de</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>fincas cuando se solicite su licencia, u otro sistema procedente en ese momento y circunstancia.</p> <p>2. Disconforme con el planeamiento: que tendrá lugar en aquellos edificios en los que se produce disconformidad con las determinaciones del planeamiento, pero sin que haya una declaración expresa o se cumplan las demás condiciones del fuera de ordenación.</p> <p><i>Artículo 2.3.3. Régimen de los usos en situación de ordenación y disconformes con el planeamiento</i></p> <p>1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación (aquellos así declarados de forma expresa), no será autorizable ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. En tanto no se acometan éstas, conforme al artículo 185 del RUCyL, sólo se puede conceder licencia:</p> <ul style="list-style-type: none">- Para reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo.- Para obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.	<p>fincas cuando se solicite su licencia, u otro sistema procedente en ese momento y circunstancia.</p> <p>2. Disconforme con el planeamiento: que tendrá lugar en aquellos edificios en los que se produce disconformidad con las determinaciones del planeamiento, pero sin que haya una declaración expresa o se cumplan las demás condiciones del fuera de ordenación.</p> <p><i>Artículo 2.3.3. Régimen de los usos en situación de fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento</i></p> <p>1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación (aquellos así declarados de forma expresa), no será autorizable ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. En tanto no se acometan éstas, conforme al artículo 185 del RUCyL, sólo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo.- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.



**MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)**
Imprenta y Asociacion S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Cualquier otra obra distinta a las señaladas se considerará ilegal, no pudiendo éstas ni las autorizables incrementar el valor de expropiación.</p> <p>2. En terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos existentes en situación de desconformidad con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación expresa, conforme con el artículo 186 del RUCyL, el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia que autorice obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que estén permitidas por este Plan General, según la regulación específica de la ordenanza particular o norma zonal de aplicación.</p> <p>3. En ambos casos se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación o desconformidad con el planeamiento.</p> <p><i>Título IV. Normas generales de la edificación</i> <i>Capítulo. 4.1 Determinaciones generales</i> <i>Artículo 4.1.1. Definición y aplicación</i></p> <p>Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.</p> <p>Serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los</p>	<p>Cualquier otra obra distinta a las señaladas se considerará ilegal, no pudiendo éstas ni las autorizables incrementar el valor de expropiación.</p> <p>2. En terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos existentes en situación de desconformidad con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación expresa, conforme con el artículo 186 del RUCyL, el Ayuntamiento sólo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como las obras, cambios de uso y aumentos de volumen que estén permitidos por este Plan General, según la regulación específica de la ordenanza particular o norma zonal de aplicación.</p> <p>3. En ambos casos se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación o desconformidad con el planeamiento.</p> <p><i>Título IV. Normas generales de la edificación</i> <i>Capítulo. 4.1 Determinaciones generales</i> <i>Artículo 4.1.1. Definición y aplicación</i></p> <p>Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.</p> <p>Serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.</p> <p>La edificación deberá satisfacer además las condiciones establecidas en el Título V, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo, si bien estos últimos tendrán que establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.</p>	<p>planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.</p> <p>La edificación deberá satisfacer además las condiciones establecidas en el Título V, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo, si bien estos últimos tendrán que establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.</p> <p>Con carácter excepcional, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, y habitabilidad, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las determinaciones recogidas en éste título (así como de sus correlativas recogidas en el título VII), siempre que no resulte viable técnica o económicamente una solución que sí permita el cumplimiento de las mismas. Bajo las mismas condiciones de excepcionalidad, podrán llegar a autorizarse soluciones que utilicen la superficie indispensable de espacios libres privados, e incluso de dominio público.</p> <p><i>Capítulo. 4.2 Condiciones de la parcela edificable</i></p> <p>Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)
Imprenta y Asociaciones S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento de desarrollo de este Plan General.</p> <p><i>Capítulo 4.3 Condiciones de posición y ocupación de los edificios en parcela</i></p> <p>Son las que determinan el emplazamiento y la ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción y a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación. Se establecen para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal o las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.</p> <p><i>Capítulo 4.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios</i></p> <p>Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en el planeamiento de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reconstrucción y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este Capítulo.</p>	<p>superen el umbral de sustitución; son también de aplicación a aquellas que modifiquen los parámetros de la parcela edificable, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento de desarrollo de este Plan General.</p> <p><i>Capítulo 4.3 Condiciones de posición y ocupación de los edificios en parcela</i></p> <p>Son las que determinan el emplazamiento y la ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, a obras de reconstrucción general, a obras que superen el umbral de sustitución, así como a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se establecen para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal o las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.</p> <p><i>Capítulo 4.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios</i></p> <p>Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.</p> <p>Son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación, a obras de reconstrucción general, a obras que superen el umbral de sustitución y a</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 4.4.1 Edificabilidad</i></p> <p>1. Se designa con este nombre el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas, o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona en que se trate.</p> <p>2 A todos los efectos, se define dos tipos de edificabilidad, que incluirán la superficie total edificada tal y como se regula en el apartado 2 y 3 del presente artículo:</p> <p>a) Edificabilidad sobre rasante. Resulta de aplicar a la parcela las condiciones de edificabilidad establecidas por uso y reguladas según la norma zonal que sea de aplicación en cada caso.</p>	<p>aquellas obras que supongan una alteración de los parámetros regulados en este Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.</p> <p>La modificación de huecos en fachada, excluida la planta baja, que afecten a más del 5% de la superficie de la misma implicará una adecuación a los parámetros de salientes y vuelos.</p> <p><i>Artículo 4.4.1 Edificabilidad</i></p> <p>1. Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas, o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona en que se trate.</p> <p>2 A todos los efectos, se define dos tipos de edificabilidad, que incluirán la superficie total edificada tal y como se regula en el apartado 2 y 3 del presente artículo:</p> <p>a) <i>Edificabilidad sobre rasante</i>. Resulta de aplicar a la parcela las condiciones de edificabilidad establecidas por uso y reguladas según la norma zonal que sea de aplicación en cada caso.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a **X** NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m **a** DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>b) Edificabilidad bajo rasante. Será la superficie total edificada excluida la definida en el punto anterior, que se distribuirá como máximo en un número de plantas no superior a dos bajo rasante.</p> <p>3 En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none">- La totalidad de la superficie de las plantas altas y bajas, así como de los semisótanos cuando la cara inferior del forjado de techo de los mismos se encuentre a una altura superior a setenta y cinco (75) centímetros tomados en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.- El cien por cien (100%) de los cuerpos volados cerrados y miradores.- El cien por cien (100%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados.- El cincuenta por ciento (50%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus lados.- Los áticos permitidos en el punto 4 del artículo 4.4.4. de este Capítulo.- La totalidad de la superficie bajo rasante que exceda de los casos recogidos en el apartado siguiente.	<p>b) <i>Edificabilidad bajo rasante.</i> Será la superficie total edificada excluida la definida en el punto anterior, que se distribuirá como máximo en un número de plantas no superior a dos bajo rasante.</p> <p>3 En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none">- La totalidad de la superficie de las plantas altas y bajas, así como de los semisótanos cuando la cara inferior del forjado de techo de los mismos se encuentre a una altura superior a setenta y cinco (75) centímetros tomados en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.- El cien por cien (100%) de los cuerpos volados cerrados y miradores.- El cien por cien (100%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados.- El cincuenta por ciento (50%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus lados.- Los áticos permitidos en el punto 4 del artículo 4.4.4. de este Capítulo.- La totalidad de la superficie bajo rasante que exceda de los casos recogidos en el apartado siguiente.



U MODIFICACION PUNTUAL
X a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m de BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>4 En la medición de la edificabilidad no se incluirán las superficies correspondientes a:</p> <ul style="list-style-type: none">- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos.- Los porches cubiertos abiertos excepto las porciones cerradas que presentaran.- Las edificaciones auxiliares no permanentes construidas con estructuras desmontables salvo las terrazas reguladas en el apartado anterior.- Los elementos ornamentales en cubierta.- La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. <p>Se exceptúan los áticos definidos en el punto 4 del artículo 4.4.4. de este Capítulo.</p> <p>- Las plantas bajas diáfanas, en la cuantía de su superficie que reciba este tratamiento, en edificación en bloque abierto.</p> <p>- Los cuartos de instalaciones, basuras, contadores, depósitos, técnicos u otros exigibles por las legislaciones específicas aplicables cuando éstos se encuentren bajo rasante de la acera o del terreno con excepción de los semisótanos en la situación contemplada en el apartado 2 de este artículo.</p>	<p>4 En la medición de la edificabilidad no se incluirán las superficies correspondientes a:</p> <ul style="list-style-type: none">- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos.- Los porches cubiertos abiertos excepto las porciones cerradas que presentaran.- Las edificaciones auxiliares no permanentes construidas con estructuras desmontables salvo las terrazas reguladas en el apartado anterior.- Los elementos ornamentales en cubierta.- La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. <p>Se exceptúan los áticos definidos en el punto 4 del artículo 4.4.4. de este Capítulo.</p> <p>- Las plantas bajas diáfanas, en la cuantía de su superficie que reciba este tratamiento, en edificación en bloque abierto.</p> <p>- Los cuartos de instalaciones, basuras, contadores, depósitos, técnicos u otros exigibles por las legislaciones específicas aplicables cuando éstos se encuentren bajo rasante de la acera o del terreno con excepción de los semisótanos en la situación contemplada en el apartado 2 de este artículo.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>- La superficie destinada a plazas de garaje, situada bajo rasante, hasta un máximo que vendrá determinado según la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida por los usos o las que resulten de aplicar la regulación de la norma zonal de aplicación.</p> <p>- La superficie destinada a trasteros, situada bajo rasante, hasta un máximo de uno (1) por vivienda.</p> <p><i>Artículo 4.4.3 Altura</i></p> <p>1. De la edificación</p> <p>Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.</p> <p>Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente de dos con cinco por ciento (2,5%).</p>	<p>- La superficie destinada a plazas de garaje, situada bajo rasante, hasta un máximo que vendrá determinado según la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida por los usos o las que resulten de aplicar la regulación de la norma zonal de aplicación.</p> <p>- La superficie destinada a trasteros, situada bajo rasante, hasta un máximo de uno (1) por vivienda.</p> <p>- Las superficies necesarias para construcciones de ascensores, rampas, escaleras, vías de evacuación, aislamientos exteriores, etc en edificios existentes en los que se haya agotado la edificabilidad, siempre que se trate de obras necesarias por situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.</p> <p><i>Artículo 4.4.3 Altura</i></p> <p>1. De la edificación</p> <p>Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.</p> <p>Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente de dos con cinco por ciento (2,5%).</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la normal zonal para ese solar.</p> <p>2. De las plantas o pisos</p> <p>c) De piso: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.</p> <p>d) Libre: es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.</p> <p>- La altura mínima libre de locales en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento de que pudiese colgar por debajo de este.</p> <p>- La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso de vivienda, en plantas bajas será de trescientos cincuenta (350) centímetros.</p> <p>- Todo ello salvo norma zonal particular, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.</p>	<p>La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la normal zonal para ese solar.</p> <p>2. De las plantas o pisos</p> <p>c) <i>De piso:</i> es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.</p> <p>- La altura mínima de piso de locales de cualquier uso en plantas bajas será de trescientos ochenta (380) centímetros, excepto el uso de vivienda y excepto en aquellas normas zonales en las que se establezca expresamente una tolerancia diferente.</p> <p>d) <i>Libre:</i> es la distancia de la cara superior del pavimento terminado a la inferior del techo, o falso techo cuando lo hubiere, de la misma planta.</p> <p>- La altura mínima libre de locales en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento de que pudiese colgar por debajo de este.</p> <p>- Salvo exigencias superiores por parte de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas de planeamiento, u por otra norma de obligado cumplimiento, la altura mínima libre en otras plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros para las piezas habitables (entendiendo por tales las susceptibles de ocupación humana prolongada), que se podrá reducir hasta un mínimo de doscientos veinte (220)</p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
X **a** **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. Medición</p> <p>a) Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse conjuntamente los dos.</p> <p>b) La altura de la edificación en calles sensiblemente horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.</p> <p>c) En las calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de veinte (20) metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los diez (10) metros, contados desde el punto mas bajo permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los veinte (20) metros.</p> <p>En cualquier caso la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no será mayor de dos (2) metros.</p> <p>Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.</p> <p>d) En tipología de manzana cerrada compacta la profundidad máxima de la altura de las edificaciones, que den frente a calle o plaza, solo podrá</p>	<p>centímetros con elementos puntuales. Hasta esta misma altura se podrá reducir en piezas no habitables.</p> <p>3. Medición</p> <p>a) Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse conjuntamente los dos.</p> <p>b) La altura de la edificación en calles sensiblemente horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.</p> <p>c) En las calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de veinte (20) metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los diez (10) metros, contados desde el punto más bajo permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los veinte (20) metros.</p> <p>En cualquier caso la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no será mayor de dos (2) metros.</p> <p>Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.</p> <p>d) En tipología de manzana cerrada compacta la profundidad máxima de la altura de las edificaciones, que den frente a calle o plaza, solo podrá</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>mantenerse hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.</p> <p>e) Salvo indicación expresa en la norma zonal o planeamiento de desarrollo, en parcelas con frente a dos calles en esquina, la altura mayor predominará sobre la menor hasta un fondo máximo de doce (12) metros.</p> <p><i>Artículo 4.4.4 Construcciones por encima de la altura máxima</i></p> <p>Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Cubierta o vértice del tejado con una pendiente uniforme máxima de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales con la horizontal trazada desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana, no pudiendo exceder su altura en más de cuatrocientos ochenta (480) centímetros en la cumbre medida desde la cara inferior del último forjado. <p>El punto desde el que se considerará la pendiente, será desde el borde del alero definido por la cara superior del forjado y con una dimensión igual al vuelo máximo permitido en cada norma zonal, respetando siempre la altura máxima de cumbre.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Caja de ascensor y de escalera, así como otras instalaciones de servicios exclusivos del inmueble, quedarán inscritas dentro del plano de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales de inclinación definido anteriormente. <p>Podrá eximirse del cumplimiento de esta condición, siempre que se justifique técnicamente la inviabilidad de su cumplimiento, cuando se trate de obras</p>	<p>mantenerse hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.</p> <p>e) Salvo indicación expresa en la norma zonal o planeamiento de desarrollo, en parcelas con frente a dos calles en esquina, la altura mayor predominará sobre la menor hasta un fondo máximo de doce (12) metros.</p> <p><i>Artículo 4.4.4 Construcciones por encima de la altura máxima</i></p> <p>Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Cubierta o vértice del tejado con una pendiente uniforme máxima de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales con la horizontal trazada desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana, no pudiendo exceder su altura en más de cuatrocientos ochenta (480) centímetros en la cumbre medida desde la cara inferior del último forjado. <p>El punto desde el que se considerará la pendiente, será desde el borde del alero definido por la cara superior del forjado y con una dimensión igual al vuelo máximo permitido en cada norma zonal, respetando siempre la altura máxima de cumbre.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Caja de ascensor y de escalera, así como otras instalaciones de servicios exclusivos del inmueble, quedarán inscritas dentro del plano de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales de inclinación definido anteriormente. <p>Podrá eximirse del cumplimiento de esta condición, siempre que se justifique técnicamente la inviabilidad de su cumplimiento, cuando se trate de obras</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de cinco (5) metros por encima de la altura máxima del edificio.</p> <p>4. Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, o independientes de las mismas, con una superficie mínima útil de veinticinco (25) metros cuadrados, comprendidos dentro de la envolvente de un plano apoyado sobre la arista de altura máxima que forme un máximo de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales con la horizontal y con una altura libre mínima de uno con cincuenta (1,50) metros.</p> <p>La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.</p> <p>Independientemente del desarrollo de la cubierta, no podrán establecerse forjados intermedios que permitan un aprovechamiento adicional sobre el cómputo establecido anteriormente.</p> <p>5. Se permiten terrazas en cubierta, dejando antepecho cubierto con teja curva, inscritos en la envolvente de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales que define la cubierta, con una altura mínima de noventa (90) centímetros sobre la cara superior del último forjado. Las terrazas atenderán al siguiente esquema, sin que en ningún caso se consideren quiebrros en el</p>	<p>encaminadas a dotar a edificios existentes de condiciones adecuadas de accesibilidad.</p> <p>3. Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de cinco (5) metros por encima de la altura máxima del edificio.</p> <p>4. Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, o independientes de las mismas, con una superficie mínima útil de veinticinco (25) metros cuadrados, comprendidos dentro de la envolvente de un plano apoyado sobre la arista de altura máxima que forme un máximo de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales con la horizontal y con una altura libre mínima de uno con cincuenta (1,50) metros.</p> <p>La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.</p> <p>Independientemente del desarrollo de la cubierta, no podrán establecerse forjados intermedios que permitan un aprovechamiento adicional sobre el cómputo establecido anteriormente.</p> <p>5. Se permiten terrazas en cubierta, dejando antepecho cubierto con teja curva, inscritos en la envolvente de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales que define la cubierta, con una altura mínima de noventa (90) centímetros sobre la cara superior del último forjado. Las terrazas atenderán al siguiente esquema, sin que en ningún caso se consideren quiebrros en el</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>plano de cubierta en aquellas normas zonales donde se imponga alguna restricción en este sentido (artículo 7.1.8.f de estas Normas).</p> <p><i>Capítulo 4.5 Condiciones higiénicas de los edificios</i></p> <p>Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene para la utilización de los locales por los usuarios.</p> <p>Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.</p>	<p>plano de cubierta en aquellas normas zonales donde se imponga alguna restricción en este sentido (artículo 7.1.8.f de estas Normas).</p> <p><i>Capítulo 4.5 Condiciones higiénicas de los edificios</i></p> <p>Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene para la utilización de los locales por los usuarios.</p> <p>Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, a obras de reestructuración general, a obras que superen el umbral de sustitución y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.</p> <p>En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.</p> <p><i>Art 4.5.14 Condiciones de ventilación e iluminación en escaleras</i></p> <p>En las edificaciones de hasta tres (3) plantas, incluido el ático, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de ochenta (80) centímetros.</p> <p>En edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación naturales, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un (1)</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del MUNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)
Imprenta y Asociados S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Capítulo. 4.6. Condiciones de dotación de servicios en los edificios</i></p> <p>Las dotaciones de: agua, energía eléctrica, gas comunicaciones (telefonía, radio televisión, servicios postales); los servicios de: evacuación de agua, humos, residuos sólidos; las instalaciones de confort: clima artificial, aparatos elevadores; así como los espacios que ocupen para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme el destino que tengan previsto, cumplirán las condiciones, que estén vigentes, de ámbito supramunicipal o las que el Ayuntamiento promulgue.</p> <p>Las condiciones que se señalan en este Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como de obras en los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p><i>Artículo 4.6.5 Servicios de comunicación</i></p> <p>1. Servicios telefónicos</p> <p>Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.</p>	<p>metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.</p> <p><i>Capítulo. 4.6. Condiciones de dotación de servicios en los edificios</i></p> <p>Las dotaciones de: agua, energía eléctrica, gas comunicaciones (telefonía, radio televisión, servicios postales); los servicios de: evacuación de agua, humos, residuos sólidos; las instalaciones de confort: clima artificial, aparatos elevadores; así como los espacios que ocupen para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme el destino que tengan previsto, cumplirán las condiciones, que estén vigentes, de ámbito supramunicipal o las que el Ayuntamiento promulgue.</p> <p>Las condiciones que se señalan en este Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación, obras de reestructuración general, a obras que superen el umbral de sustitución, así como a aquellas obras en los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p><i>Artículo 4.6.5 Servicios de comunicación</i></p> <p>1. Servicios telefónicos</p> <p>Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.</p> <p>2. Servicios postales</p> <p>Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.</p> <p>Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o acorde con el proyecto y materiales del edificio.</p> <p>3. Antenas de TV y radio</p> <p>Las viviendas y aquellos locales de uso distinto en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, irán dotados con toma de antena normalizada para FM y TV; las antenas tendrán toma de tierra y un sistema de fijación que garantice su estabilidad, sin que en ningún caso se permita su instalación en fachadas y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa pertinente.</p> <p>4. Instalación de portero automático</p> <p>Para viviendas situadas en altura, será obligatoria la colocación de un intercomunicador entre el portal del edificio y cada una de las viviendas, con apertura automática de la puerta.</p>	<p>Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.</p> <p>2. Servicios postales</p> <p>Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, disponiéndose uno de más siempre para los servicios de correos.</p> <p>Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o acorde con el proyecto y materiales del edificio.</p> <p>3. Antenas de TV y radio</p> <p>Las viviendas y aquellos locales de uso distinto en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, irán dotados con toma de antena normalizada para FM y TV; las antenas tendrán toma de tierra y un sistema de fijación que garantice su estabilidad, sin que en ningún caso se permita su instalación en fachadas y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa pertinente.</p> <p>4. Instalación de portero automático</p> <p>Para viviendas situadas en altura, será obligatoria la colocación de un intercomunicador entre el portal del edificio y cada una de las viviendas, con apertura automática de la puerta.</p>



Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 4.6.6 Aparcamientos</i></p> <p>a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:</p> <p>a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.</p> <p>a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones particulares de cada uso concreto.</p> <p>a.3) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los Servicios Técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.</p> <p>a.4) Se entiende por plaza mínima de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título V, artículo 5.5.6. de esta normativa.</p>	<p><i>Artículo 4.6.6 Aparcamientos</i></p> <p>a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:</p> <p>a.1) Todos los edificios y locales de nueva edificación, en razón de los usos proyectados o previstos si no se concretan, dispondrán del espacio que se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en el Capítulo 5.5.</p> <p>a.2) El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento a aquellas implantaciones o cambios de usos de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.</p> <p>a.3) Cabrá la no dotación de aparcamientos en las circunstancias descritas en las condiciones generales de los usos.</p> <p>a.4) Se entiende por plaza mínima de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título V, artículo 5.5.6. de esta normativa.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso reguladas en el artículo 5.5.7.</p> <p>a.5) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de los viales y cruces con semáforos.</p> <p>a.6) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.</p> <p>b) Aparcamientos exteriores:</p> <p>b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela.</p> <p>b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera de su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, siempre que sean de propiedad privada afecta al edificio.</p> <p>c) Aparcamientos interiores:</p> <p>c.1) Podrán computarse a los efectos del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento aquellos construidos en el edificio o su parcela y afectos al edificio.</p> <p>c.2) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones, salvo en el caso de uso de garaje-aparcamiento en edificio</p>	<p>No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso reguladas en el artículo 5.5.7.</p> <p>a.5) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de los viales y cruces con semáforos.</p> <p>a.6) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.</p> <p>b) Aparcamientos exteriores:</p> <p>b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela.</p> <p>b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera de su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, siempre que sean de propiedad privada afecta al edificio.</p> <p>c) Aparcamientos interiores:</p> <p>c.1) Podrán computarse a los efectos del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento aquellos construidos en el edificio o su parcela y afectos al edificio.</p> <p>c.2) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones, salvo en el caso de uso de garaje-aparcamiento en edificio</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas. Así mismo se podrán disponer en los espacios libres de parcela en la medida que lo permita la normativa de aplicación en cada caso.</p> <p>c.3) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.</p> <p>d) Carga y descarga</p> <p>d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.</p> <p>d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.</p> <p>d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.</p> <p>e) Aparcamientos municipales</p>	<p>exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas. Así mismo se podrán disponer en los espacios libres de parcela en la medida que lo permita la normativa de aplicación en cada caso.</p> <p>c.3) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.</p> <p>d) Carga y descarga</p> <p>d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.</p> <p>d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.</p> <p>d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.</p> <p>e) Aparcamientos municipales</p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
n **de Ingeniería y Arquitectura S.L.**

Texto actual	Texto modificado
<p>e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.</p> <p>e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.</p> <p>e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujeta a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.</p> <p>e.4) Igualmente podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios libres públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.</p> <p>f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:</p> <p>f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenadas en este artículo.</p>	<p>e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.</p> <p>e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.</p> <p>e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujeta a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.</p> <p>e.4) Igualmente podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios libres públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.</p> <p>f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:</p> <p>f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenadas en este artículo.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a **N**ORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m **D**E BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.</p> <p><i>Capítulo. 4.7 Condiciones de acceso y seguridad en los edificios</i></p> <p>Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes. Las condiciones contempladas en el presente Capítulo son de</p>	<p>f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.</p> <p><i>Artículo 4.6.7 Aparatos elevadores</i></p> <p>La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán la correspondiente tramitación municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o autonómica para la construcción e instalación de dichos aparatos.</p> <p>Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
E ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>aplicación, con las excepciones contempladas en las propias Normas, a todas las obras salvo las de consolidación y conservación, y, en general, en la medida máxima que permitan la tipología y funcionamiento del edificio.</p> <p><i>Artículo 4.7.1. Accesos a las edificaciones</i></p> <p>Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras, en concreto el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.</p> <p><i>Artículo 4.7.2. Puertas de acceso</i></p> <p>Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, y una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial establecida.</p> <p><i>Artículo 4.7.3. Portales y circulación interior</i></p> <p>El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo en función del número de viviendas a las que sirva el edificio:</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado										
<table border="1"><thead><tr><th>Nº DE VIVIENDAS</th><th>ANCHURA</th></tr></thead><tbody><tr><td>De 2 a 4</td><td>1,75 m</td></tr><tr><td>De 5 a 10</td><td>2,25 m</td></tr><tr><td>De 11 a 30</td><td>3,00 m</td></tr><tr><td>Más de 30</td><td>> 3,00 m (*)</td></tr></tbody></table> <p>(*) Para edificaciones colectivas de más de 30 viviendas se aumentará la anchura mínima del portal o zaguán a razón de diez (10) centímetros por cada tres (3) viviendas o fracción hasta un máximo de cinco (5) metros.</p> <p>Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.</p> <p>Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.</p> <p>Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en planta baja, y uno de más siempre para los servicios de correos.</p> <p><i>Artículo 4.7.4. Dimensiones y condiciones de las escaleras</i></p> <p>Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a ciento veinte (120) centímetros.</p>	Nº DE VIVIENDAS	ANCHURA	De 2 a 4	1,75 m	De 5 a 10	2,25 m	De 11 a 30	3,00 m	Más de 30	> 3,00 m (*)	
Nº DE VIVIENDAS	ANCHURA										
De 2 a 4	1,75 m										
De 5 a 10	2,25 m										
De 11 a 30	3,00 m										
Más de 30	> 3,00 m (*)										



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>En las edificaciones de hasta tres (3) plantas, incluido el ático, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de ochenta (80) centímetros.</p> <p>En edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación naturales, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un (1) metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.</p> <p><i>Artículo 4.7.8. Aparatos elevadores</i></p> <p>La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o autonómica para la construcción e instalación de dichos aparatos.</p> <p>Será obligatoria la instalación de, al menos, un (1) aparato elevador, por encima de tres (3) plantas sobre la rasante de la calle en el eje del portal.</p> <p>Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.</p> <p><i>Artículo 4.7.9. Protección contra incendios</i></p> <p>Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación en</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>su Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (CTE-DB-SI) vigente así como las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.</p> <p>Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida que permita su tipología y funcionamiento.</p> <p>Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.</p> <p>Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de emergencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.</p> <p>Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso principal residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo de independencia con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del Ayuntamiento de BENAVENTE (ZAMORA)
Impresión y Anulación S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 4.7.10. Protección contra el rayo</i></p> <p>Cuando por la localización de una edificación, por la existencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la Norma Tecnológica correspondiente.</p> <p><i>Capítulo. 4.8 Condiciones estéticas</i></p> <p>Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen da la ciudad y la estética urbana en general. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Las condiciones estéticas se complementan con las que figuran en las normas zonales, así como en las condiciones particulares del planeamiento correspondiente.</p> <p>La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.</p> <p><i>Capítulo. 4.9 Captación de energía solar para usos térmicos</i></p> <p><i>Artículo 4.9.1. Objeto</i></p> <p>Este Capítulo tiene como fin desarrollar normativamente y regular la necesaria y obligada implantación de los sistemas que se utilizan para la captación y posterior utilización de la energía solar activa de baja temperatura para la generación de agua caliente sanitaria y calentamiento de</p>	<p><i>Capítulo. 4.7 Condiciones estéticas</i></p> <p>Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen da la ciudad y la estética urbana en general. Son de aplicación a toda actuación sobre los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Las condiciones estéticas se complementan con las que figuran en las normas zonales, así como en las condiciones particulares del planeamiento correspondiente.</p> <p>La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.</p>



TU MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>piscinas, en los edificios y construcciones situados o vinculados en el término municipal de Benavente.</p> <p>En todo caso estará en lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico. Ahorro de energía (DB-HE)</p> <p><i>Artículo 4.9.2. Edificaciones y construcciones vinculados por este Capítulo</i></p> <p>1. Las determinaciones de este Capítulo son de aplicación para cualquier consumo de agua caliente sanitaria en los supuestos en que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:</p> <p>a) Cuando se realicen nuevas edificaciones (u obras de nueva planta) o construcciones o rehabilitaciones de carácter general o total en edificios existentes, así como obras de ampliación que en si mismas supongan la nueva construcción de un edificio independiente dentro de la misma parcela. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.</p> <p>b) Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.</p> <p>2. Las determinaciones de este Capítulo serán asimismo de aplicación obligada a las piscinas climatizadas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del Plan General.</p>	



Ayuntamiento
de Benavente

U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. Todo lo aquí dispuesto es de aplicación a los supuestos afectados, sea su titularidad pública o privada.</p> <p>4. La implantación de captadores de energía solar para agua sanitaria que no esté impuesta por estas Normas, se regulará por las condiciones contenidas en las mismas que le sean de aplicación.</p> <p><i>Artículo 4.9.3. Usos de las edificaciones y construcciones afectadas</i></p> <p>1. Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria son:</p> <ul style="list-style-type: none">- Viviendas o residencial en todas sus clases y categorías.- Servicios públicos.- Administración pública.- Docente, cultural, sanitario y asistencial.- Deportivo y de ocio y espectáculos.- Terciario en todas sus clases: hotelero, comercial, oficinas y lugares de reunión.	

MEMORIA

Pág. 96



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del municipio de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>- Industrial, cuando el uso comporte la utilización de agua caliente sanitaria.</p> <p>- Todo aquel que comporte la instalación de duchas para personal.</p> <p>- Cualquier otro uso que comporte, implique o necesite la utilización de agua caliente sanitaria.</p> <p>Esta normativa será aplicable cuando estos usos se implanten en edificio exclusivo, o se trate de usos complementarios, asociados o autorizables que se implanten como consecuencia de la realización de las obras indicadas en el artículo 4.9.2.</p> <p>2. Las piscinas descubiertas sólo podrán utilizar para el calentamiento del agua fuentes de energías residuales o de libre disposición, de acuerdo con el reglamento en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). En el caso de piscinas cubiertas que se climaticen, la aportación energética de la instalación solar será como mínimo del 60 % de la demanda anual derivada del calentamiento del agua del vaso.</p> <p><i>Artículo 4.9.4. Responsables del cumplimiento de esta normativa</i></p> <p>Son responsables del cumplimiento de este Capítulo el promotor de la construcción o reforma, el propietario del bien inmueble afectado o el facultativo que proyecta o dirige las obras en el ámbito de sus facultades.</p> <p>Además todas las edificaciones o construcciones o usos a los que, según el artículo 4.9.2., es aplicable este Capítulo deberá incluir en la solicitud de la licencia el proyecto de la instalación de captación de energía solar para agua</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
de BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>caliente sanitaria. Dicho proyecto podrá ser un apartado específico del proyecto de obras o uno independiente. En él se deberá justificar el cumplimiento de esta norma y su contenido mínimo será el especificado en este artículo.</p> <p>En la solicitud de la licencia de obra o de la licencia medioambiental, se deberá acompañar el proyecto de la instalación, que vendrá suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente y contendrá como mínimo:</p> <p>1. Memoria que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none">- Descripción de la configuración de la instalación.- Descripción general de las instalaciones y sus componentes.- Criterios analíticos utilizados para justificar el diseño, donde se incluirá: dimensionado, diseño del sistema de captación, con justificación de la orientación, inclinación, sombras e integración arquitectónica.- Descripción del sistema de energía auxiliar.- Justificación de los parámetros especificados en este Capítulo. <p>2. Planos, incluyendo esquema del sistema de captación con su dimensionado.</p>	



TU MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del municipio de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. Presupuesto de las instalaciones.</p> <p>El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o la eficacia jurídica de la licencia de primera ocupación o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras, requerirá la presentación de la certificación final de obras, suscrita por el técnico director de las mismas, condicionada a la conformidad de lo construido con la licencia en su día otorgada.</p> <p><i>Artículo 4.9.5. La mejor tecnología disponible</i></p> <p>La aplicación de este Capítulo se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.</p> <p>El alcalde dictará las disposiciones correspondientes para adaptar las previsiones técnicas de éste Capítulo a los cambios tecnológicos que se puedan producir. A los efectos de permitir la permanente adaptación de las instalaciones de captación solar objeto de la presente normativa a los avances tecnológicos, solamente se tramitará modificación de licencia cuando así lo exija la Ordenanza especial de tramitación de licencias en vigor.</p> <p><i>Artículo 4.9.6. Excepciones</i></p> <p>Quedan exentos de la obligación de que los captadores solares cubran la demanda energética mínima fijada en el artículo 4.9.14., aquellas construcciones o edificios que se encuentren y cumplan las siguientes determinaciones:</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>1. Se podrá sustituir total o parcialmente el aporte solar, siempre que se cubra ese porcentaje de aporte energético de agua caliente sanitaria mediante el aprovechamiento de energías renovables, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de la instalación de recuperadores de calor ajenos a la propia generación de calor del edificio y que tengan un impacto medioambiental equivalente al conseguido mediante la energía solar.</p> <p>2. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar indicado en el artículo 4.9.14., aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca la normativa sectorial de aplicación.</p> <p>b) Cuando el edificio no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo y siempre que haya sido debidamente justificado técnicamente, fijándose como superficie mínima la de cinco (5) metros cuadrados por cada vivienda tipo.</p> <p>c) Para el caso de edificios cuando existan graves limitaciones no subsanables derivadas de la normativa urbanística que le sea de aplicación, que hagan evidente la imposibilidad de disponer de toda la superficie de captación necesaria, debido a la morfología del edificio.</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del municipio de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>d) Cuando así lo determine la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural u organismo que deba dictaminar en materia de protección histórico-artística.</p> <p>3. Podrán ser eximidos de la obligación de instalación de captación solar para usos térmicos los edificios o construcciones que se encuentren en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando la obligación impuesta en aplicación de lo dispuesto en este Capítulo hubiera de recaer sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico.</p> <p>b) Cuando así lo determine la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural u organismo que deba dictaminar en materia de protección histórico-artística.</p> <p>c) Cuando por aplicación de lo dispuesto en este artículo, apartado 2, se justifique la imposibilidad de alcanzar un porcentaje de aporte solar mínimo del veinticinco por ciento (25%), según establece en las tablas 1 y 2 del artículo 4.9.14.</p> <p>Cuando sean de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las sustituciones citadas en el apartado 1 de este artículo.- Las reducciones de aporte solar indicadas en el apartado 2 de este artículo.	



TU MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del Ayuntamiento de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>- Las causas de exención previstas en el apartado 3.</p> <p>Su aplicabilidad deberá ser objeto de justificación mediante estudio técnico.</p> <p><i>Artículo 4.9.7. Requisitos de las instalaciones</i></p> <p>Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación. Las condiciones de diseño y cálculo de las instalaciones de energía solar, así como la demanda de agua caliente sanitaria, deberán quedar suficientemente justificadas en el proyecto de la instalación citado en el artículo 4.9.4. de este Capítulo, mediante la utilización de procedimientos de reconocida solvencia y parámetros basados en la normativa sectorial de aplicación.</p> <p>Se considera adecuada para tal fin la utilización del pliego oficial de condiciones técnicas vigente del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).</p> <p><i>Artículo 4.9.8. Protección del paisaje</i></p> <p>1. A las instalaciones de energía solar reguladas en este Capítulo les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio o en el Plan General de</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Ordenación Urbana. El órgano municipal competente, previo informe de los Servicios Técnicos, verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.</p> <p>2. La instalación de los paneles en las edificaciones o construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones, cumpliendo y estando siempre en consonancia con el resto de las determinaciones de este Plan General:</p> <p>a) Cubiertas inclinadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos y sin salir de su plano, armonizado con la composición de la fachada y del resto del edificio.</p> <p>b) Cubiertas planas. En este caso los paneles solares deberán situarse en la envolvente formada por planos trazados a cuarenta (40º) grados sexagesimales desde los bordes de la cara inferior del último forjado. El peto de protección de cubierta deberá prolongarse con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, sin formar frentes opacos continuos, hasta la altura máxima del panel.</p> <p>En el caso de edificios catalogados, la solución que se aplique será la que dictamine favorablemente el órgano municipal competente.</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>c) Fachadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas, con la misma inclinación de éstas y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.</p> <p>d) Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares distinta de las anteriormente señaladas no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que, en el marco de aplicación de lo dispuesto en el Plan General, lo incumpla.</p> <p>3. Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en el proyecto de forma detallada una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.</p> <p>4. En obras de nueva planta y sustitución, el diseño y composición del edificio tendrá en cuenta las condiciones de inclinación y orientación más favorables para el rendimiento óptimo de los paneles de captación de energía solar, sin que ello suponga un desacuerdo estético o normativo con respecto al edificio o construcción a que sirva.</p> <p><i>Artículo 4.9.9. Empresas instaladoras</i></p> <p>Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada.</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
Imprenta y Asociados S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 4.9.10. Deber de conservación y responsables del mantenimiento</i></p> <p>1. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar deberá conservar la instalación en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de las mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurarse el cumplimiento de los siguientes fines:</p> <p>a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.</p> <p>b) Preservar las condiciones de funcionalidad además de las de seguridad salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.</p> <p>2. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de este Capítulo deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de temperatura, del caudal y la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.</p> <p>3. Serán responsable del mantenimiento de la instalación sus propietarios o titulares, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.</p> <p><i>Artículo 4.9.11. Protección de la legalidad</i></p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Españoles y Asociados S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>1. Los Servicios Técnicos municipales podrán realizar inspecciones en las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria para comprobar el cumplimiento de las previsiones de este Capítulo.</p> <p>2. De conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y con el fin de asegurar el cumplimiento e lo establecido en el artículo anterior, el órgano competente del Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, que se ajustarán en su procedimiento a las reglas establecidas en la ordenanza de Tramitación de licencias y control urbanístico.</p> <p>3. Siempre que en una inspección realizada por técnicos municipales se observe la existencia de anomalías de estas instalaciones o en su mantenimiento se pondrá, cuando proceda, en conocimiento del órgano competente de la Comunidad Autónoma, a efectos de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.</p> <p><i>Artículo 4.9.12. Protección de la legalidad. Infracciones y sanciones</i></p> <p>Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en el presente Capítulo podrán dar lugar a la adopción de las medidas que a continuación se establecen, que serán impuestas por el órgano competente del Ayuntamiento y por el procedimiento previsto para cada una de ellas:</p> <p>a) Restitución del orden urbanístico vulnerado, que se regirá por lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, para infracciones y sanciones.</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
de BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>b) La imposición de sanciones a los responsables, que se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación general del procedimiento administrativo común y el Reglamento anteriormente enunciado.</p> <p><i>Artículo 4.9.13. Infracciones y sanciones</i></p> <p>En la aplicación de las sanciones se atenderá al grado de culpabilidad o dolo, entidad de la falta cometida, peligrosidad que implique la infracción, reincidencia o reiteración y demás circunstancias atenuantes o agravantes contenidas en los artículos a tal uso referidos en el Reglamento de Urbanismo.</p> <p>Las instalaciones de captación de energía solar son instalaciones generales del edificio y, en consecuencia, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbana, no computan a efectos de edificabilidad.</p> <p><i>Artículo 4.9.14. Aportes energéticos mínimos</i></p> <p>Las coberturas solares que se recogen tienen el carácter de mínimos pudiendo ser ampliadas voluntariamente por los usuarios.</p> <p>Para valorar los consumos se tomará los valores unitarios que aparecen en la siguiente tabla:</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
 a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 de BENAVENTE (ZAMORA)
Expone y Argumenta S.L.

Texto actual	Texto modificado																																																			
<p>CRITERIO DE CONSUMO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Litros ACS / día a 60°C</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas unifamiliares</td> <td>30</td> <td>Por persona</td> </tr> <tr> <td>Viviendas multifamiliares</td> <td>22</td> <td>Por persona</td> </tr> <tr> <td>Hospitales y clínicas</td> <td>55</td> <td>Por cama</td> </tr> <tr> <td>Hoteles ****</td> <td>70</td> <td>Por cama</td> </tr> <tr> <td>Hoteles ***</td> <td>55</td> <td>Por cama</td> </tr> <tr> <td>Hoteles / hostales</td> <td>40</td> <td>Por cama</td> </tr> <tr> <td>Residencias (ancianos, estudiantes, etc.)</td> <td>55</td> <td>Por cama</td> </tr> <tr> <td>Vestuarios / duchas colectivas</td> <td>15</td> <td>Por servicio</td> </tr> <tr> <td>Escuelas</td> <td>3</td> <td>Por alumno</td> </tr> <tr> <td>Cuarteles</td> <td>20</td> <td>Por persona</td> </tr> <tr> <td>Fábricas y talleres</td> <td>15</td> <td>Por persona</td> </tr> <tr> <td>Oficinas</td> <td>3</td> <td>Por persona</td> </tr> <tr> <td>Gimnasios</td> <td>20 a 25</td> <td>Por usuario</td> </tr> <tr> <td>Lavanderías</td> <td>3 a 5</td> <td>Por kilogramo de ropa</td> </tr> <tr> <td>Restaurantes</td> <td>5 a 10</td> <td>Por comida</td> </tr> <tr> <td>Cafeterías</td> <td>1</td> <td>Por almuerzo</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para otros usos se tomarán valores contrastados por la experiencia o recogidos por fuentes de reconocida solvencia.</p> <p>En el uso residencial el cálculo del número de personas por vivienda deberá hacerse utilizando como valore mínimos los que se relacionan a continuación:</p> <p>Estudios de un único espacio o viviendas de 1 dormitorio 1,5 personas</p> <p>Viviendas de 2 dormitorios 3 personas</p> <p>Viviendas de 3 dormitorios 4 personas</p>		Litros ACS / día a 60°C		Viviendas unifamiliares	30	Por persona	Viviendas multifamiliares	22	Por persona	Hospitales y clínicas	55	Por cama	Hoteles ****	70	Por cama	Hoteles ***	55	Por cama	Hoteles / hostales	40	Por cama	Residencias (ancianos, estudiantes, etc.)	55	Por cama	Vestuarios / duchas colectivas	15	Por servicio	Escuelas	3	Por alumno	Cuarteles	20	Por persona	Fábricas y talleres	15	Por persona	Oficinas	3	Por persona	Gimnasios	20 a 25	Por usuario	Lavanderías	3 a 5	Por kilogramo de ropa	Restaurantes	5 a 10	Por comida	Cafeterías	1	Por almuerzo	
	Litros ACS / día a 60°C																																																			
Viviendas unifamiliares	30	Por persona																																																		
Viviendas multifamiliares	22	Por persona																																																		
Hospitales y clínicas	55	Por cama																																																		
Hoteles ****	70	Por cama																																																		
Hoteles ***	55	Por cama																																																		
Hoteles / hostales	40	Por cama																																																		
Residencias (ancianos, estudiantes, etc.)	55	Por cama																																																		
Vestuarios / duchas colectivas	15	Por servicio																																																		
Escuelas	3	Por alumno																																																		
Cuarteles	20	Por persona																																																		
Fábricas y talleres	15	Por persona																																																		
Oficinas	3	Por persona																																																		
Gimnasios	20 a 25	Por usuario																																																		
Lavanderías	3 a 5	Por kilogramo de ropa																																																		
Restaurantes	5 a 10	Por comida																																																		
Cafeterías	1	Por almuerzo																																																		



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Español y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
Viviendas de 4 dormitorios 6 personas	
Viviendas de 5 dormitorios 7 personas	
Viviendas de 6 dormitorios 8 personas	
Viviendas de 7 dormitorios 9 personas	
A partir de ocho dormitorios se valorarán las necesidades como si se tratase de hostales.	
Adicionalmente se tendrán en cuenta las pérdidas en distribución/recirculación del agua a los puntos de consumo.	
Para el cálculo posterior de la contribución o aporte solar anual, se estimarán las demandas mensuales tomando en consideración el número de unidades de consumo (personas, camas, servicios, etcétera) correspondientes a la ocupación plena, salvo instalaciones de uso turístico en las que se justifique un perfil de demanda originado por ocupaciones parciales.	
Se tomará como perteneciente a un único edificio de consumos de agua caliente sanitaria de diversos edificios ejecutados dentro de un mismo recinto, incluidos todos los servicios. Igualmente en el caso de edificios de varias viviendas o usuarios de ACS, a los efectos de esta exigencia, se considerará la suma de los consumos de todos ellos.	



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m de BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Quedan excluidas de esta exigencia aquellos en que se justifique que no existe ningún tipo de ocupación en doscientos setenta y un (271) días al año o más, y siempre que la ocupación mínima no se realice o se corresponda con los meses de invierno.</p> <p>En el caso que se justifique un nivel de demanda de ACS que presente diferencias de consumo o aporte solar mínimo anual, es decir la fracción entre los valores anuales de la energía solar aportada a consumo y la demanda energética, obtenidos a partir de valores mensuales. Se consideraran dos casos:</p> <ul style="list-style-type: none">- General: donde la fuente energética de apoyo sea gasóleo, propano, gas natural u otras.- Suponiendo que la fuente energética de apoyo sea eléctrica directa por efecto Joule. <p>En el caso de ocupaciones parciales justificadas se deberán detallar los motivos, modificaciones de diseño, cálculos y resultados tomando como criterio de dimensionado el que la instalación deberá aproximarse al máximo al nivel de contribución solar mínima. El dimensionamiento de la instalación estará limitado por el cumplimiento de la condición de que en ningún mes del año la energía producida por la instalación podrá superar el ciento diez por cien (110%) de aquellos períodos de tiempo en los cuales la demanda se sitúe un cincuenta por cien (50%) por debajo de la media correspondiente al resto del año, tomándose medidas de protección, como por ejemplo las indicadas en el Anexo IX "Requisitos técnicos al contrato de mantenimiento" del Anexo</p>	



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado																																								
<p>II del Pliego de Condiciones Técnicas para las instalaciones de Energía Solar Térmica a baja temperatura.</p> <p>Tabla 1. Caso general</p> <table border="1"><thead><tr><th>Demanda total del edificio (l/d)</th><th>% aporte solar</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 - 100</td><td>60</td></tr><tr><td>100 - 200</td><td>60</td></tr><tr><td>200 - 600</td><td>60</td></tr><tr><td>600 - 1.000</td><td>60</td></tr><tr><td>1.000 - 2.000</td><td>75</td></tr><tr><td>2.000 - 3.000</td><td>75</td></tr><tr><td>3.000 - 4.000</td><td>75</td></tr><tr><td>4.000 - 5.000</td><td>75</td></tr><tr><td>5.000 - 6.000</td><td>75</td></tr><tr><td>6.000 - 7.000</td><td>75</td></tr><tr><td>7.000 - 8.000</td><td>75</td></tr><tr><td>8.000 - 9.000</td><td>75</td></tr><tr><td>9.000 - 10.000</td><td>75</td></tr></tbody></table> <p>Tabla 2. Efecto Joule</p> <table border="1"><thead><tr><th>Demanda total del edificio (l/d)</th><th>% aporte solar</th></tr></thead><tbody><tr><td>10.000 - 12.500</td><td>75</td></tr><tr><td>12.500 - 15.000</td><td>75</td></tr><tr><td>15.000 - 17.500</td><td>75</td></tr><tr><td>17.500 - 20.000</td><td>75</td></tr><tr><td>> 20.000</td><td>75</td></tr></tbody></table>	Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar	0 - 100	60	100 - 200	60	200 - 600	60	600 - 1.000	60	1.000 - 2.000	75	2.000 - 3.000	75	3.000 - 4.000	75	4.000 - 5.000	75	5.000 - 6.000	75	6.000 - 7.000	75	7.000 - 8.000	75	8.000 - 9.000	75	9.000 - 10.000	75	Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar	10.000 - 12.500	75	12.500 - 15.000	75	15.000 - 17.500	75	17.500 - 20.000	75	> 20.000	75	
Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar																																								
0 - 100	60																																								
100 - 200	60																																								
200 - 600	60																																								
600 - 1.000	60																																								
1.000 - 2.000	75																																								
2.000 - 3.000	75																																								
3.000 - 4.000	75																																								
4.000 - 5.000	75																																								
5.000 - 6.000	75																																								
6.000 - 7.000	75																																								
7.000 - 8.000	75																																								
8.000 - 9.000	75																																								
9.000 - 10.000	75																																								
Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar																																								
10.000 - 12.500	75																																								
12.500 - 15.000	75																																								
15.000 - 17.500	75																																								
17.500 - 20.000	75																																								
> 20.000	75																																								



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado																								
<table border="1"><thead><tr><th>Demanda total del edificio (l/d)</th><th>% aporte solar</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 - 100</td><td>70</td></tr><tr><td>100 - 200</td><td>70</td></tr><tr><td>200 - 600</td><td>70</td></tr><tr><td>600 - 1.000</td><td>70</td></tr><tr><td>1.000 - 2.000</td><td>75</td></tr><tr><td>2.000 - 3.000</td><td>75</td></tr><tr><td>3.000 - 4.000</td><td>75</td></tr><tr><td>4.000 - 5.000</td><td>75</td></tr><tr><td>5.000 - 6.000</td><td>75</td></tr><tr><td>6.000 - 7.000</td><td>75</td></tr><tr><td>> 7.000</td><td>75</td></tr></tbody></table> <p><i>Titulo V. Normas generales de los usos</i> <i>Artículo 5.1.2 Aplicación</i> Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece. En caso de existir condiciones contradictorias, prevalece la específica de cada uso. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.</p>	Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar	0 - 100	70	100 - 200	70	200 - 600	70	600 - 1.000	70	1.000 - 2.000	75	2.000 - 3.000	75	3.000 - 4.000	75	4.000 - 5.000	75	5.000 - 6.000	75	6.000 - 7.000	75	> 7.000	75	<p><i>Titulo V. Normas generales de los usos</i> <i>Artículo 5.1.2 Aplicación</i> Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece. En caso de existir condiciones contradictorias, prevalece la específica de cada uso. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.</p>
Demanda total del edificio (l/d)	% aporte solar																								
0 - 100	70																								
100 - 200	70																								
200 - 600	70																								
600 - 1.000	70																								
1.000 - 2.000	75																								
2.000 - 3.000	75																								
3.000 - 4.000	75																								
4.000 - 5.000	75																								
5.000 - 6.000	75																								
6.000 - 7.000	75																								
> 7.000	75																								



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del MUNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título.</p> <p><i>Capítulo 5.3 Uso residencial</i> <i>Artículo 5.3.3 Aplicación</i></p> <p>1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de nueva planta o de reforma.</p> <p>Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.</p>	<p>No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título.</p> <p>Con carácter excepcional, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad, y habitabilidad, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las determinaciones recogidas en éste título, siempre que no resulte viable técnica o económicamente una solución que sí permita el cumplimiento de las mismas.</p> <p><i>Capítulo 5.3 Uso residencial</i> <i>Artículo 5.3.3 Aplicación</i></p> <p>1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando se implante un uso residencial.</p> <p>Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a **N**ORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m **D**E BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 5.3.6 Altura de los techos</i></p> <p>La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo, será de doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros, pudiendo reducirse por falsos techos hasta doscientos veinte (220) centímetros en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio, adscritos a la vivienda.</p> <p><i>Artículo 5.3.7 Dimensiones de los huecos de paso</i></p> <p>Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos cinco (205) centímetros de altura libre y ochocientos cincuenta (850) milímetros de anchura libre.</p> <p>Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos diez (210) centímetros de altura (doscientos cinco (205) centímetros de altura libre), y de ochocientos veinte (820) milímetros de anchura (setecientos veinte (720) milímetros libres).</p> <p><i>Artículo 5.3.8 Accesos comunes a las viviendas</i></p> <p>En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.</p> <p>En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.</p> <p>En las escaleras de vivienda colectiva se prohíben los peldaños compensados, así como las huellas inferiores a veintisiete (27) centímetros y las</p>	<p><i>Artículo 5.3.6 Altura de los techos</i></p> <p>La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse por falsos techos hasta doscientos veinte (220) centímetros en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio, adscritos a la vivienda.</p> <p><i>Artículo 5.3.7 Dimensiones de los huecos de paso</i></p> <p>Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de ochocientos (800) milímetros de anchura libre.</p> <p>En edificios de viviendas colectivas, el acceso desde el exterior a los espacios comunes de acceso a las viviendas se realizará mediante una puerta de anchura no inferior a 120 centímetros y altura mayor o igual a 210 centímetros, que podrán ser aportadas mediante más de una hoja.</p> <p><i>Artículo 5.3.8 Accesos comunes a las viviendas</i></p> <p>En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.</p> <p>En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, incluidas las escaleras, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del Ayuntamiento de BENAVENTE (ZAMORA)
ingeniería y arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado										
<p>contrahuellas superiores a dieciocho (18) centímetros. Igualmente se prohíben las escaleras compensadas.</p> <p>En los edificios de viviendas en los que fuese obligatorio disponer ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas. Los ascensores deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo.</p>	<p>En los edificios de viviendas en los que fuese obligatorio disponer ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas.</p> <p>Artículo 5.3.9. Portales y circulación interior</p> <p>El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo en función del número de viviendas a las que sirva:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Nº DE VIVIENDAS</th><th>ANCHURA</th></tr></thead><tbody><tr><td>De 2 a 4</td><td>1,75 m</td></tr><tr><td>De 5 a 10</td><td>2,25 m</td></tr><tr><td>De 11 a 30</td><td>3,00 m</td></tr><tr><td>Más de 30</td><td>>3,00 m (*)</td></tr></tbody></table> <p>(*) Para edificaciones colectivas de más de 30 viviendas se aumentará la anchura mínima del portal o zaguán a razón de diez (10) centímetros por cada tres (3) viviendas o fracción hasta un máximo de cinco (5) metros. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.</p> <p>Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.</p> <p>Art 5.3. 10 Ventilación e iluminación</p>	Nº DE VIVIENDAS	ANCHURA	De 2 a 4	1,75 m	De 5 a 10	2,25 m	De 11 a 30	3,00 m	Más de 30	>3,00 m (*)
Nº DE VIVIENDAS	ANCHURA										
De 2 a 4	1,75 m										
De 5 a 10	2,25 m										
De 11 a 30	3,00 m										
Más de 30	>3,00 m (*)										



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Artículo 5.3.10 Dotación de aparcamiento</p> <p>Capítulo 5.4 Uso terciario</p> <p>Artículo 5.4.3 Aplicación</p> <p>Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultasen de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de las mismas.</p> <p><i>Sección primera. Clase A. Hotelero</i></p> <p>Artículo 5.4.5 Aparcamientos</p> <p>Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada tres (3) habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.</p> <p><i>Sección segunda. Clase B. Comercial</i></p> <p>Artículo 5.4.6 Dimensiones</p> <p>Artículo 5.4.7 Circulación interior</p> <p>Artículo 5.4.8 Escaleras</p> <p>Artículo 5.4.9 Ascensores</p> <p>Artículo 5.4.10 Altura libre de pisos</p> <p>La distancia mínima de suelo a techo será, en categorías 1ª y 2ª de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo</p>	<p>Capítulo 5.4 Uso terciario</p> <p>Artículo 5.4.3 Aplicación</p> <p>Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación cuando se implante un uso servicio terciario. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de las mismas.</p> <p><i>Sección segunda. Clase B. Comercial</i></p> <p>Artículo 5.4.5 Dimensiones</p> <p>Artículo 5.4.6 Circulación interior</p> <p>Artículo 5.4.7 Escaleras</p> <p>Artículo 5.4.8 Ascensores</p> <p>Artículo 5.4.9 Altura libre</p> <p>La altura libre mínima será la regulada en las condiciones generales de la edificación.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
 a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 m DE BENAVENTE (ZAMORA)
 Ingeniería Arquitectos S.L.

Texto actual	Texto modificado														
<p>siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano.</p> <p><i>Artículo 5.4.11 Aseos</i></p> <p>1. Los locales destinados al comercio dispondrán, como mínimo, de un inodoro y un lavabo. Los locales para uso público dispondrán de un mínimo de un inodoro y un lavabo, separados para cada sexo por doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie.</p> <p>2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.</p>	<p><i>Artículo 5.4.10 Aseos</i></p> <p>1. Sin perjuicio de cuanto disponga la normativa sectorial, los locales destinados al comercio dispondrán, como mínimo, de un inodoro y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida de local.</p> <table border="1" data-bbox="671 584 938 1077"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIE</th> <th>DOTACIÓN MINIMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S ≤ 100 m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>100 m² < S ≤ 200 m²</td> <td>1x (inodoro+lavabo)</td> </tr> <tr> <td>200 m² < S ≤ 300 m²</td> <td>2x (inodoro+lavabo)</td> </tr> <tr> <td>300 m² < S ≤ 400 m²</td> <td>3x (inodoro+lavabo)</td> </tr> <tr> <td>400 m² < S ≤ 500 m²</td> <td>4x (inodoro+lavabo)</td> </tr> <tr> <td>500 m² < S ≤ 600 m²</td> <td>5x (inodoro+lavabo)</td> </tr> </tbody> </table> <p>A partir de seiscientos (600) metros cuadrados la dotación de aseos podrá ser inferior a la que se deduce de la aplicación de esta regla, previa justificación de su idoneidad.</p> <p>2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.</p>	SUPERFICIE	DOTACIÓN MINIMA	S ≤ 100 m ²	0	100 m ² < S ≤ 200 m ²	1x (inodoro+lavabo)	200 m ² < S ≤ 300 m ²	2x (inodoro+lavabo)	300 m ² < S ≤ 400 m ²	3x (inodoro+lavabo)	400 m ² < S ≤ 500 m ²	4x (inodoro+lavabo)	500 m ² < S ≤ 600 m ²	5x (inodoro+lavabo)
SUPERFICIE	DOTACIÓN MINIMA														
S ≤ 100 m ²	0														
100 m ² < S ≤ 200 m ²	1x (inodoro+lavabo)														
200 m ² < S ≤ 300 m ²	2x (inodoro+lavabo)														
300 m ² < S ≤ 400 m ²	3x (inodoro+lavabo)														
400 m ² < S ≤ 500 m ²	4x (inodoro+lavabo)														
500 m ² < S ≤ 600 m ²	5x (inodoro+lavabo)														



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Artículo 5.4.12 Aparcamientos</p> <p>Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de ventas, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.</p> <p>Artículo 5.4.13 Ordenación de la carga y descarga</p> <p>Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.</p> <p>Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.</p> <p>Artículo 5.4.14 Pasajes comerciales</p> <p>Artículo 5.4.15 Almacenaje de productos alimentarios</p> <p><i>Sección tercera. Clase C. Oficinas</i></p> <p>Artículo 5.4.16 Dimensiones</p>	<p>Artículo 5.4.11 Ordenación de la carga y descarga</p> <p>Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros.</p> <p>Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.</p> <p>Artículo 5.4.12 Pasajes comerciales</p> <p>Artículo 5.4.13 Almacenaje de productos alimentarios</p> <p><i>Sección tercera. Clase C. Oficinas</i></p> <p>Artículo 5.4.14 Dimensiones</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 5.4.17 Circulación interior</i></p> <p><i>Artículo 5.4.18 Escaleras</i></p> <p><i>Artículo 5.4.19 Ascensores</i></p> <p><i>Artículo 5.4.20 Altura libre de pisos</i></p> <p>La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) como mínimo en los locales de semisótano.</p> <p><i>Artículo 5.4.21 Aseos</i></p> <p>1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) un inodoro y un lavabo para cada sexo, en este caso separados.</p> <p>2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.</p> <p>3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.</p>	<p><i>Artículo 5.4.15 Circulación interior</i></p> <p><i>Artículo 5.4.16 Escaleras</i></p> <p><i>Artículo 5.4.17 Ascensores</i></p> <p><i>Artículo 5.4.18 Altura libre de pisos</i></p> <p>La altura libre mínima será la regulada en las condiciones generales de la edificación.</p> <p><i>Artículo 5.4.19 Aseos</i></p> <p>1. Sin perjuicio de cuanto disponga la normativa sectorial, los locales destinados a oficina dispondrán, como mínimo, de un inodoro y un lavabo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida de local. A partir de seiscientos (600) metros cuadrados la dotación de aseos podrá ser inferior a la que se deduce de la aplicación de esta regla, previa justificación de su idoneidad.</p> <p>2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.</p> <p>3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 5.4.22 Aparcamientos</i></p> <p>Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público; en caso de ser utilizable por el público, se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.</p> <p><i>Artículo 5.4.23 Condiciones de los despachos domésticos</i></p> <p><i>Sección cuarta. Clase D. Lugares de reunión</i></p> <p><i>Artículo 5.4.24 Condiciones</i></p> <p><i>Artículo 5.4.25 Aparcamientos</i></p> <p><i>Capítulo.5.5. Uso garaje aparcamiento</i></p> <p><i>Artículo 5.5.3 Aplicación</i></p> <p>La instalación de uso de garaje-aparcamiento deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes. En particular, además de lo dispuesto en este Capítulo, se estará a lo prescrito en el artículo 4.6.6.</p> <p>Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes</p>	<p><i>Artículo 5.4.20 Condiciones de los despachos domésticos</i></p> <p><i>Sección cuarta. Clase D. Lugares de reunión</i></p> <p><i>Artículo 5.4.21 Condiciones</i></p> <p><i>Capítulo.5.5. Uso garaje aparcamiento</i></p> <p><i>Artículo 5.5.3 Aplicación</i></p> <p>La instalación de uso de garaje-aparcamiento deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes. En particular, además de lo dispuesto en este Capítulo, se estará a lo prescrito en el artículo 4.6.6.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado						
<p>de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.</p> <p><i>Artículo 5.5.4 Dotación de aparcamientos</i></p> <p>1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en la normativa general de cada uso.</p>	<p>Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación, debiendo dotarse en este momento al edificio de las plazas precisas para los usos que se pretendan implantar. El Ayuntamiento podrá así mismo, exigir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en ampliaciones, y a aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.</p> <p>Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.</p> <p><i>Artículo 5.5.4 Dotación de aparcamientos</i></p> <p>1. El número total de plazas a proveer para un edificio será la que corresponda de aplicar a los distintos usos previstos, la dotación recogida en la tabla siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="938 340 1265 1167"><tbody><tr><td data-bbox="938 958 997 1167">Vivienda</td><td data-bbox="938 340 997 958">Una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda</td></tr><tr><td data-bbox="997 958 1086 1167">Hotelero</td><td data-bbox="997 340 1086 958">Una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie construida.</td></tr><tr><td data-bbox="1086 958 1265 1167">Comercial</td><td data-bbox="1086 340 1265 958">Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.</td></tr></tbody></table>	Vivienda	Una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda	Hotelero	Una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie construida.	Comercial	Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
Vivienda	Una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda						
Hotelero	Una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie construida.						
Comercial	Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.						



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
p **ROPIERRE Y ASOCIADOS S.L.**

Texto actual	Texto modificado
	<p>Oficinas</p> <p>Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público; en caso de ser utilizable por el público, se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados</p> <p>Lugares de reunión</p> <p>Una (1) plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.</p> <p>Equipamiento</p> <p>Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">a) En el equipamiento en que tenga lugar concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.c) En los mercados de abastos, recintos feriales y centros de comercio básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.	<p>Industrial</p> <p>Se dispondrá de:</p> <ul style="list-style-type: none">• Una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida para los primeros 900 m².• Una plaza adicional por cada 200 m² adicionales hasta alcanzar los 2500m².• Una plaza adicional por cada 250 m² adicionales hasta alcanzar los 5000m².• Una plaza adicional por cada 300m²adicionales. <p>Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.</p> <p>Podrán establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y las zonas necesarias para aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías.</p> <p>2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de menos de ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.</p> <p>4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.</p> <p>5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, cuartos de instalaciones de servicio, vestíbulos de peatones y semejantes.</p>	<p>3. En obras de nueva edificación, se exige de la obligación de la dotación mínima de aparcamiento en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Solares con fachada a una vía de ancho menor de quinientos cincuenta centímetros (550).• Solares de superficie inferior a 100 metros cuadrados.• Solares en los que el número de plazas exigible sea igual o menor de dos (2), en casco histórico (Nomas Zonales 1 y2)• También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo. <p>4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.</p> <p>5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del local.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las **N**ORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
municipal de **B**ENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.</p> <p>7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.</p> <p>8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, deberán figurar así en la correspondiente licencia municipal.</p> <p><i>Artículo 5.5.5 Soluciones para la dotación de aparcamiento</i></p> <p>1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:</p> <p>a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.</p> <p>b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.</p> <p>2. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamientos públicos próximos, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o</p>	<p>6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.</p> <p>7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.</p> <p>8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, deberán figurar así en la correspondiente licencia municipal.</p> <p><i>Artículo 5.5.5 Soluciones para la dotación de aparcamiento</i></p> <p>1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:</p> <p>a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.</p> <p>b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del MUNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico favorable, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiera en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante.</p> <p><i>Artículo 5.5.9 Altura libre de piso</i></p> <p>1. La altura libre de piso, en garajes públicos, será de doscientos cuarenta (240) centímetros en planta primera y de doscientos treinta (230) en las restantes.</p> <p>2. La altura libre de piso, en garajes privados, será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.</p> <p><i>Capítulo. 5.6 Uso dotacional</i></p> <p><i>Sección primera. Clase A. Equipamiento</i></p> <p><i>Artículo 5.6.6 Plazas de aparcamiento, carga y descarga</i></p> <p>Los usos de equipamiento dispondrán de en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:</p> <p>a) En el equipamiento en que tenga lugar concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para</p>	<p><i>Artículo 5.5.9 Altura libre</i></p> <p>1. La altura libre a cualquier elemento, en garajes públicos, será de doscientos cuarenta (240) centímetros en planta baja y de doscientos treinta (230) en las restantes.</p> <p>2. La altura libre a cualquier elemento, en garajes privados, será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.</p> <p><i>Capítulo. 5.6 Uso dotacional</i></p> <p><i>Sección primera. Clase A. Equipamiento</i></p> <p><i>Artículo 5.6.6 Plazas de aparcamiento, carga y descarga</i></p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 5.5.4, los usos de equipamiento dispondrán de las siguientes condiciones:</p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
e **INFORME Y ANEXO Nº 11**

Texto actual	Texto modificado
<p>todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.</p> <p>b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.</p> <p>c) En los mercados de abastos, recintos feriales y centros de comercio básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.</p> <p>d) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).</p> <p>e) Los mercados de abastos, recintos feriales y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.</p>	<p>a) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).</p> <p>b) Los mercados de abastos, recintos feriales y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.</p>



TU MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 5.6.7 Condiciones particulares del equipamiento religioso</i></p> <p>Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.</p> <p>En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.</p> <p>La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros y los locales destinados a este uso en edificios en que también exista el uso de la vivienda deberán estar insonorizados.</p> <p><i>Artículo 5.6.10 Condiciones particulares del equipamiento docente</i></p> <p>Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.</p> <p>Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a esos fines.</p> <p>En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares.</p>	<p><i>Artículo 5.6.7 Condiciones particulares del equipamiento religioso</i></p> <p>Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.</p> <p>En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.</p> <p>La altura libre mínima será la establecida en las condiciones generales de la edificación. Los locales destinados a este uso en edificios en que también exista el uso de la vivienda deberán estar insonorizados.</p> <p><i>Artículo 5.6.10 Condiciones particulares del equipamiento docente</i></p> <p>Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.</p> <p>Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a esos fines.</p> <p>En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc.; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula, espacio docente o similar.</p> <p>Los locales situados en planta baja y planta primera de edificios con vivienda, tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.</p> <p>Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hasta cien (100) metros cuadrados un (1) inodoro y un (1) lavabo- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo- A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros <p>En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.</p>	<p>local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario tal como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc.; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula, espacio docente o similar.</p> <p>Las alturas libres mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de la edificación.</p> <p>Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hasta cien (100) metros cuadrados un (1) inodoro y un (1) lavabo- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo- A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros <p>En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.</p>

MEMORIA

Pág. 129



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del municipio de BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Capítulo. 5.7 Uso industrial</i> <i>Artículo 5.7.3 Aplicación</i></p> <p>1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.</p> <p><i>Sección primera. Clase A. Industria en general</i> <i>Artículo 5.7.7 Dotación de aparcamiento</i></p> <p>Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.</p> <p><i>Artículo 5.7.8 Ordenación de la carga y la descarga</i></p>	<p><i>Capítulo. 5.7 Uso industrial</i> <i>Artículo 5.7.3 Aplicación</i></p> <p>1. Las condiciones que se señalan en este capítulo son de aplicación cuando se implante/asigne un uso industrial. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.</p> <p><i>Sección primera. Clase A. Industria en general</i> <i>Artículo 5.7.7 Ordenación de la carga y la descarga</i></p>



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Título VI. Catálogo de bienes protegidos</i></p> <p><i>Condiciones de protección del patrimonio cultural</i></p> <p><i>Artículo 6.1.5. Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)</i></p> <p>1. Seguridad, salubridad y ornato</p> <p>Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones.</p> <p>En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.</p> <p>En todo caso se estará a lo que determina la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (en adelante Ley de Patrimonio Cultural) o en la legislación que, en su caso, le sea de aplicación.</p> <p>2. Declaración de ruina</p>	<p><i>Título VI. Catálogo de bienes protegidos</i></p> <p><i>Condiciones de protección del patrimonio cultural</i></p> <p><i>Artículo 6.1.5. Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)</i></p> <p>1. Seguridad, salubridad y ornato</p> <p>Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones.</p> <p>En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.</p> <p>En todo caso se estará a lo que determina la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (en adelante Ley de Patrimonio Cultural) o en la legislación que, en su caso, le sea de aplicación.</p> <p>2. Declaración de ruina</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>En los edificios afectados por un expediente de declaración de ruina, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.</p>	<p>En los edificios catalogados no declarados Monumento que estén afectados por un expediente de declaración de ruina, la resolución que ponga fin al expediente, ordenará mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución o reconstrucción. Se estará a la disposición del criterio de los servicios técnicos municipales.</p> <p>El inicio del procedimiento de declaración de ruina se notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, adjuntando copia de los informes técnicos que obren en el expediente a fin de recabar informe, y de que en su caso, se alegue cuanto se estime oportuno.</p> <p>Los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o los incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no podrán ser objeto de demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura. Según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Artículo 6.1.11 Protección Estructural</i></p> <p>Edificios y construcciones con Protección Estructural</p> <p>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 "E".</p> <p>2. Obras permitidas</p> <p>No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.</p> <p>Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes con base en la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.</p>	<p><i>Artículo 6.1.11 Protección Estructural</i></p> <p>Edificios y construcciones con Protección Estructural</p> <p>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 "E".</p> <p>2. Obras permitidas</p> <p>No se autorizará el derribo de la edificación, salvo en los casos a que se refiere el Artículo 6.1.5 apartado 2. Declaración de ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el mismo. Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.</p> <p>Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes con base en la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>3. Edificabilidad</p> <p>Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para los usos que expresamente se permitan.</p> <p>4. Alineaciones de la edificación</p> <p>La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.</p> <p>5. Protección de los usos</p> <p>A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente (Título VII).</p> <p><i>Artículo 6.1.14 Entorno de monumentos</i></p> <p>A los efectos prevenidos en el artº 19 de la L.P.H.E. y en el artº 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León se indican los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) e incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, incoados y declarados, localizados en el ámbito del Plan General en el "Listado de elementos catalogados" de la Sección Quinta del presente Capítulo, debiendo recabarse informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.</p>	<p>3. Edificabilidad</p> <p>Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para los usos que expresamente se permitan.</p> <p>4. Alineaciones de la edificación</p> <p>La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.</p> <p>5. Protección de los usos</p> <p>A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente (Título VII).</p> <p><i>Artículo 6.1.14 Entorno de monumentos</i></p> <p>A los efectos prevenidos en el Artículo 19 de la L.P.H.E. y en el Artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León se indican los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) e incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, incoados y declarados, localizados en el ámbito del Plan General en el "Listado de elementos catalogados" de la Sección Quinta del presente Capítulo, debiendo recabarse informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a **X** a **N**ORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m **a** **D**E BENAVENTE (ZAMORA)
PROMOTORA Y ARQUITECTA S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>No obstante lo anterior se establece una Ordenanza Específica para Entornos de Bienes de Interés Cultural declarados Monumentos:</p> <p>a) Construcciones permitidas por encima de la altura:</p> <p>La pendiente de cubierta máxima será de treinta (30º) grados sexagesimales y altura máxima de cumbre de tres con cincuenta (3,50) metros medidos desde la parte superior del último forjado.</p> <p>Excepcionalmente, se permitirá superar los valores de pendiente y altura máxima anteriormente señalados, con objeto de equipararlas a los de las edificaciones aledañas. Para ello deber presentarse, con carácter preceptivo, incluido en el propio proyecto de ejecución de las nuevas edificaciones un estudio volumétrico justificativo.</p> <p>Los cuerpos de ascensores, instalaciones y cajas de escaleras quedarán inscritos dentro de la envolvente de los treinta (30º) grados sexagesimales de pendiente de los faldones de cubierta.</p> <p>Chimeneas y conductos de ventilación tendrán una altura máxima de cien (100) centímetros por encima de la cumbre. Las chimeneas irán revestido</p>	<p>No obstante lo anterior se establece una Ordenanza Específica para Entornos de Bienes de Interés Cultural declarados Monumentos:</p> <p>a) Construcciones permitidas por encima de la altura:</p> <p>La pendiente de cubierta máxima será de treinta (30º) grados sexagesimales y altura máxima de cumbre de tres con cincuenta (3,50) metros medidos desde la parte superior del último forjado.</p> <p>Excepcionalmente, se permitirá superar los valores de pendiente y altura máxima anteriormente señalados, con objeto de equipararlas a los de las edificaciones aledañas. Para ello deber presentarse, con carácter preceptivo, incluido en el propio proyecto de ejecución de las nuevas edificaciones un estudio volumétrico justificativo.</p> <p>Los cuerpos de ascensores, instalaciones y cajas de escaleras quedarán inscritos dentro de la envolvente de los treinta (30º) grados sexagesimales de pendiente de los faldones de cubierta. En intervenciones en edificios existentes destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad/seguridad, en las que se justifique la imposibilidad técnica de alcanzar unas condiciones adecuadas sin incumplir esta condición, podrán autorizarse, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, soluciones alternativas, que en cualquier caso deberán minimizar el impacto de la actuación en la estética del entorno.</p> <p>Chimeneas y conductos de ventilación tendrán una altura máxima de cien (100) centímetros por encima de la cumbre. Las chimeneas irán revestido</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>del mismo material que las fachadas del edificio hasta la altura de colocación de la caperuza (esta no tendrá brillo metálico ni se utilizarán piezas prefabricadas de cemento). En caso de existir áticos independientes o anexos a la última planta del edificio quedará igualmente, inscritos dentro de la envolvente de cubierta. En el caso de colocación de rejillas, se pintarán o lacarán en el mismo color que el resto de carpinterías o herrajes de la fachada.</p> <p>No se permitirán terrazas planas, a no ser que sean retranqueadas de la línea de fachada dos (2) metros y con antepecho siguiendo la pendiente del faldón de cubierta tanto en el frontal como en los laterales, teniendo en estos últimos una achura de uno con cincuenta (1,50) metros desde la medianería.</p> <p>b) Dimensiones de los patios abiertos a fachada.</p> <p>No se permiten los patios abiertos a fachada.</p> <p>c) Salientes y vuelos</p> <p>Los cuerpos salientes de los balcones deberán poseer planta rectangular. La losa de los balcones tendrá como máximo cuarenta (40) centímetros de vuelo. La losa en balcones podrá ser en hormigón, en el caso de miradores se utilizará el mismo material que el de su carpintería. El canto visible en el caso de los balcones no excederá de ocho (8) centímetros, permitiéndose molduras siempre que el espesor máximo de las mismas no sobrepase los veinticuatro (24) centímetros y queden retiradas del borde superior del canto del vuelo.</p>	<p>del mismo material que las fachadas del edificio hasta la altura de colocación de la caperuza (esta no tendrá brillo metálico ni se utilizarán piezas prefabricadas de cemento). En caso de existir áticos independientes o anexos a la última planta del edificio quedará igualmente, inscritos dentro de la envolvente de cubierta. En el caso de colocación de rejillas, se pintarán o lacarán en el mismo color que el resto de carpinterías o herrajes de la fachada.</p> <p>No se permitirán terrazas planas, a no ser que sean retranqueadas de la línea de fachada dos (2) metros y con antepecho siguiendo la pendiente del faldón de cubierta tanto en el frontal como en los laterales, teniendo en estos últimos una achura de uno con cincuenta (1,50) metros desde la medianería.</p> <p>b) Dimensiones de los patios abiertos a fachada.</p> <p>No se permiten los patios abiertos a fachada.</p> <p>c) Salientes y vuelos</p> <p>Los cuerpos salientes de los balcones deberán poseer planta rectangular. La losa de los balcones tendrá como máximo cuarenta (40) centímetros de vuelo. La losa en balcones podrá ser en hormigón, en el caso de miradores se utilizará el mismo material que el de su carpintería. El canto visible en el caso de los balcones no excederá de ocho (8) centímetros, permitiéndose molduras siempre que el espesor máximo de las mismas no sobrepase los veinticuatro (24) centímetros y queden retiradas del borde superior del canto del vuelo.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica o material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos metálicos de barras macizas con sentido vertical o cruzado y rematados en su parte superior mediante pletina o pasamanos, con perfil inferior de atado anclado a la losa o base de apoyo.</p> <p>Los vuelos cerrados sobre fachada, adoptarán la solución de mirador, acristalado en toda su extensión con carpinterías de madera o perfiles metálicos de hierro o aluminio, pintadas o barnizadas en tonalidades oscuras y mates, prohibiéndose taxativamente los tratamientos anodizados o similares.</p> <p>La protección de las superficies horizontales o inclinadas en su parte superior se realizará con el mismo material empleado en la construcción del mirador o con chapa de zinc o cobre, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas vistas.</p> <p>d) Elementos salientes</p> <p>Se prohíben los aparatos de aire comprimido salientes en fachada, permitiéndose enrasados siempre que hayan sido situados originalmente en la composición de fachada, y obedezcan a un estudio conjunto de ésta y siempre con tratamiento exterior igual al de la zona de fachada donde se coloquen.</p> <p>e) Cubiertas</p>	<p>Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica o material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos metálicos de barras macizas con sentido vertical o cruzado y rematados en su parte superior mediante pletina o pasamanos, con perfil inferior de atado anclado a la losa o base de apoyo.</p> <p>Los vuelos cerrados sobre fachada, adoptarán la solución de mirador, acristalado en toda su extensión con carpinterías de madera o perfiles metálicos de hierro o aluminio, pintadas o barnizadas en tonalidades oscuras y mates, prohibiéndose taxativamente los tratamientos anodizados o similares.</p> <p>La protección de las superficies horizontales o inclinadas en su parte superior se realizará con el mismo material empleado en la construcción del mirador o con chapa de zinc o cobre, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas vistas.</p> <p>d) Elementos salientes</p> <p>Se prohíben los aparatos de aire comprimido salientes en fachada, permitiéndose enrasados siempre que hayan sido situados originalmente en la composición de fachada, y obedezcan a un estudio conjunto de ésta y siempre con tratamiento exterior igual al de la zona de fachada donde se coloquen.</p> <p>e) Cubiertas</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las **N**ORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del **M**UNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Las cubiertas serán con tejados o faldones inclinados y pendiente continua de treinta (30º) grados sexagesimales, con recogida de agua en canalones de zinc o cobre vistos de sección semicircular situados en el borde del alero, o intercalados en la cubierta a nivel de fachada y conducidas las aguas pluviales mediante bajantes a la red de alcantarillado. Se mantendrán los de otro tipo de sección en edificios catalogados cuando existan. Cuando las bajantes sean exteriores serán ejecutadas con tubo visto de zinc o cobre de sección circular, protegidas con hierro al menos en dos y medio (2,5) metros inferiores. Dicha protección serán circulares si sobresalen de fachada y si van empotradas.</p> <p>La cubierta del tejado con la salvedad de edificios protegidos donde sean característicos otros tipos de materiales, será siempre con teja cerámica curva en su color natural en la gama del rojo, o bien teja vieja recuperada de similares características, debiendo ser también cerámicos el resto de los materiales complementarios como cumbreras, remates laterales, etc. Se utilizará el zinc o el plomo para remates o encuentros de los elementos sobresalientes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas, tanto en la cubierta como en el forrado de los laterales al descubierta, los cuales deberán ser protegidos en todos los casos mediante revocos de mortero y pinturas similares y con igual tratamiento que en fachada.</p> <p>Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas individuales o parabólicas en fachadas o balcones, así como las de telefonía móvil visibles desde el espacio público. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas, colocadas en la última planta deberán quedar por debajo del plano inclinado correspondiente al faldón de cubierta, de</p>	<p>Las cubiertas serán con tejados o faldones inclinados y pendiente continua de treinta (30º) grados sexagesimales, con recogida de agua en canalones de zinc o cobre vistos de sección semicircular situados en el borde del alero, o intercalados en la cubierta a nivel de fachada y conducidas las aguas pluviales mediante bajantes a la red de alcantarillado. Se mantendrán los de otro tipo de sección en edificios catalogados cuando existan. Cuando las bajantes sean exteriores serán ejecutadas con tubo visto de zinc o cobre de sección circular, protegidas con hierro al menos en dos y medio (2,5) metros inferiores. Dicha protección serán circulares si sobresalen de fachada y si van empotradas.</p> <p>La cubierta del tejado con la salvedad de edificios protegidos donde sean característicos otros tipos de materiales, será siempre con teja cerámica curva en su color natural en la gama del rojo, o bien teja vieja recuperada de similares características, debiendo ser también cerámicos el resto de los materiales complementarios como cumbreras, remates laterales, etc. Se utilizará el zinc o el plomo para remates o encuentros de los elementos sobresalientes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas, tanto en la cubierta como en el forrado de los laterales al descubierta, los cuales deberán ser protegidos en todos los casos mediante revocos de mortero y pinturas similares y con igual tratamiento que en fachada.</p> <p>Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas individuales o parabólicas en fachadas o balcones, así como las de telefonía móvil visibles desde el espacio público. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas, colocadas en la última planta deberán quedar por debajo del plano inclinado correspondiente al faldón de cubierta, de</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>forma que no sean visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.</p> <p>Las chimeneas se situarán preferentemente próximas a la cumbre, y en cualquier caso alejadas tres (3) metros en proyección horizontal del alero.</p> <p>Sus paramentos recibirán tratamiento y color similares la de fachada y cubrirse con sombreretes metálicos o cerámicos, según modelos tradicionales. Los sombreretes metálicos no tendrán brillo metálico.</p> <p>f) Iluminación de cubiertas, terrazas, buhardillas y ventanas inclinadas Solamente se permite una buhardilla por faldón de cubierta y se permiten ventanas inclinadas adosadas y paralelas al plano de cubierta en los casos de espacio habitable bajo cubierta.</p> <p>Las ventanas inclinadas estarán adaptadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de veinte (20) centímetros del plano de ésta. Deberán situarse según las líneas de composición de la fachada del edificio, en los ejes verticales de los restantes huecos de fachada, o coincidiendo con ejes de simetría sin superar el número al de los ejes verticales.</p> <p>En faldones de cubierta recayentes a patio de manzana se permiten terrazas cuando exista espacio habitable bajo cubierta. Las separaciones entre terrazas y en los linderos con otras fincas se tratarán con faldones de cubierta de ancho mínimo de un (1) metro siguiendo la misma pendiente de la cubierta</p>	<p>forma que no sean visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.</p> <p>Las chimeneas se situarán preferentemente próximas a la cumbre, y en cualquier caso alejadas tres (3) metros en proyección horizontal del alero.</p> <p>Sus paramentos recibirán tratamiento y color similares la de fachada y deberá cubrirse con sombreretes metálicos o cerámicos, según modelos tradicionales. Los sombreretes metálicos no tendrán brillo metálico.</p> <p>f) Iluminación de cubiertas, terrazas, buhardillas y ventanas inclinadas Solamente se permite una buhardilla por faldón de cubierta y se permiten ventanas inclinadas adosadas y paralelas al plano de cubierta en los casos de espacio habitable bajo cubierta.</p> <p>Las ventanas inclinadas estarán adaptadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de veinte (20) centímetros del plano de ésta. Deberán situarse según las líneas de composición de la fachada del edificio, en los ejes verticales de los restantes huecos de fachada, o coincidiendo con ejes de simetría sin superar el número al de los ejes verticales.</p> <p>En faldones de cubierta recayentes a patio de manzana se permiten terrazas cuando exista espacio habitable bajo cubierta. Las separaciones entre terrazas y en los linderos con otras fincas se tratarán con faldones de cubierta de ancho mínimo de un (1) metro siguiendo la misma pendiente de la</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>y con los mismos materiales de ésta, al igual que el frente con patio de manzana que se tratará como alero y faldón de cubierta con retranqueo mínimo de la terraza de tres (3) metros. El nuevo paramento se situará en el faldón recayente a espacio privado, a dos con cincuenta (2,50) metros como mínimo de la cumbre.</p> <p>g) Aleros</p> <p>Los aleros o cornisas en estas zonas son de obligada construcción, excepto para edificios catalogados construidos originalmente sin aleros. No sobrepasarán la altura autorizada en las Ordenanzas en fachada a espacio público, y en los restantes frentes de la edificación coincidirán o serán inferiores a ésta, salvo en edificios con frente a dos calles y distintas alturas o rasante en cada una de ellas, y a patios interiores de menos de doce (12) metros cuadrados.</p> <p>El vuelo será el permitido por las ordenanzas generales para el resto de las zonas.</p> <p>El alero será siempre horizontal. El canto exterior del alero tendrá un grueso máximo de doce (12) centímetros, permitiéndose molduras hasta un grueso de veinticuatro (24) centímetros retranqueadas quince (15) centímetros como mínimo del borde del alero. Se recomienda la formación de cornisas con hiladas voladas de ladrillo, cobijas de teja o alternadas, siguiendo las pautas tradicionales en las calles o espacios públicos en los que se remita esta tipología.</p>	<p>cubierta y con los mismos materiales de ésta, al igual que el frente con patio de manzana que se tratará como alero y faldón de cubierta con retranqueo mínimo de la terraza de tres (3) metros. El nuevo paramento se situará en el faldón recayente a espacio privado, a dos con cincuenta (2,50) metros como mínimo de la cumbre.</p> <p>g) Aleros</p> <p>Los aleros o cornisas en estas zonas son de obligada construcción, excepto para edificios catalogados construidos originalmente sin aleros. No sobrepasarán la altura autorizada en las Ordenanzas en fachada a espacio público, y en los restantes frentes de la edificación coincidirán o serán inferiores a ésta, salvo en edificios con frente a dos calles y distintas alturas o rasante en cada una de ellas, y a patios interiores de menos de doce (12) metros cuadrados.</p> <p>El vuelo será el permitido por las ordenanzas generales para el resto de las zonas.</p> <p>El alero será siempre horizontal. El canto exterior del alero tendrá un grueso máximo de doce (12) centímetros, permitiéndose molduras hasta un grueso de veinticuatro (24) centímetros retranqueadas quince (15) centímetros como mínimo del borde del alero. Se recomienda la formación de cornisas con hiladas voladas de ladrillo, cobijas de teja o alternadas, siguiendo las pautas tradicionales en las calles o espacios públicos en los que se remita esta tipología.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>h) Colores</p> <p>El color de las fachadas y medianerías vistas y de los materiales que la componen, revocos, persianas, carpinterías, elementos ornamentales en general, serán aquellos que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental de su zona, prohibiéndose los tonos vivos de los colores primarios y toda la gama de colores fríos en tonos vivos, así como el blanco puro y el negro y los grises oscuros, estos últimos, con la salvedad de las rejerías y bajantes.</p> <p>Para el cumplimiento de lo anterior se incluirá una carta de colores básicos normalizados, para estas zonas, que eviten el caos existente en la actualidad.</p> <p>El Ayuntamiento podrá aprobar como documentación complementaria “planes de color” para determinados conjuntos de fachadas.</p> <p>i) Instalaciones en fachada</p> <p>Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de cableado, cajas de contadores, de protección, etc., instalaciones de gas y televisión en fachadas, debiéndose hacer por el interior de los edificios, o bien empotrados, sin acusar al exterior ningún elemento.</p>	<p>h) Colores</p> <p>El color de las fachadas y medianerías vistas y de los materiales que la componen, revocos, persianas, carpinterías, elementos ornamentales en general, serán aquellos que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental de su zona, prohibiéndose los tonos vivos de los colores primarios y toda la gama de colores fríos en tonos vivos, así como el blanco puro y el negro y los grises oscuros, estos últimos, con la salvedad de las rejerías y bajantes.</p> <p>Para el cumplimiento de lo anterior se incluirá una carta de colores básicos normalizados, para estas zonas, que eviten el caos existente en la actualidad.</p> <p>El Ayuntamiento podrá aprobar como documentación complementaria “planes de color” para determinados conjuntos de fachadas.</p> <p>i) Instalaciones en fachada</p> <p>Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de cableado, cajas de contadores, de protección, etc., instalaciones de gas y televisión en fachadas, debiéndose hacer por el interior de los edificios, o bien empotrados, sin acusar al exterior ningún elemento.</p>



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
de **BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p><i>Título VII Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas zonales</i></p> <p><i>Capítulo. 7.1 Zona 1. Edificación en casco antiguo</i></p> <p><i>Artículo 7.1.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real de un terreno</p> <p>Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima.</p> <p>b) Alineaciones y rasantes.</p> <p>Serán las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos</p> <p>La edificación deberá adosarse a las alineaciones establecidas en el plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>d) Ocupación máxima de parcela</p>	<p><i>Título VII Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas zonales</i></p> <p><i>Capítulo. 7.1 Zona 1. Edificación en casco antiguo</i></p> <p><i>Artículo 7.1.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real de un terreno</p> <p>Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima.</p> <p>b) Alineaciones y rasantes.</p> <p>Serán las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos</p> <p>La edificación deberá adosarse a las alineaciones establecidas en el plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>d) Ocupación máxima de parcela</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>En las plantas bajas se permite una ocupación del cien por cien (100%) de la parcela. Esta condición permite edificar hasta una planta en los patios de manzana del Grado 1, Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.</p> <p>Grado 1: En las plantas superiores a la baja será la resultante de aplicar los fondos máximos edificables establecidos, en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>Grado 2: En las plantas superiores a la baja será la totalidad de la parcela, siempre y cuando se cumplan las condiciones de vivienda exterior reguladas en las Normas generales.</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>Se respetará el parcelario existente siempre que sea capaz de albergar una vivienda de programa mínimo, según lo establecido en las Normas generales de la edificación y se cumplan las restantes condiciones de la presente normativa.</p> <p>A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones y agregaciones de parcelas, la parcela mínima resultante será de setenta y cinco (75) metros cuadrados y se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a seis (6) metros.</p> <p>f) Altura máxima</p>	<p>En las plantas bajas se permite una ocupación del cien por cien (100%) de la parcela. <i>Esta condición permite edificar hasta una planta en los patios de manzana del Grado 1, Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.</i></p> <p>Grado 1: En las plantas superiores a la baja será la resultante de aplicar los fondos máximos edificables establecidos, en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>Grado 2: En las plantas superiores a la baja será la totalidad de la parcela, siempre y cuando se cumplan las condiciones de vivienda exterior reguladas en las Normas generales.</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>Se respetará el parcelario existente siempre que sea capaz de albergar una vivienda de programa mínimo, según lo establecido en las Normas generales de la edificación y se cumplan las restantes condiciones de la presente normativa.</p> <p>A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones y agregaciones de parcelas, la parcela mínima resultante será de setenta y cinco (75) metros cuadrados y se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a seis (6) metros.</p> <p>f) Altura máxima</p>



MODIFICACION PUNTUAL
a las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
del **MUNICIPIO DE BENAVENTE (ZAMORA)**
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado																														
<p>El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:</p> <table><tr><td>nº de plantas</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>Altura máxima en metros</td><td>3,80</td><td>6,95</td><td>10,10</td><td>13,25</td><td>16,40</td></tr></table> <p>Para el grado 3, cuando la edificación tenga frentes opuestos a calles con distinta cota de rasante, la medición de alturas se realizará desde la rasante de cada calle y se prolongará hasta la mitad del fondo de la parcela (medida desde el punto medio de la línea que une perpendicularmente ambos frentes).</p> <p>La altura libre mínima de planta será la siguiente:</p> <table><tr><td>Plantas</td><td>Baja</td><td>Piso</td></tr><tr><td>Altura mínima en metros</td><td>3,50</td><td>2,50</td></tr></table> <p>g) Construcciones permitidas por encima de la altura</p> <p>Grados 1 y 2: Se permiten de acuerdo con las Normas generales, con las condiciones recogidas en el Artículo 7.1.8. apartado f de esta norma zonal.</p>	nº de plantas	1	2	3	4	5	Altura máxima en metros	3,80	6,95	10,10	13,25	16,40	Plantas	Baja	Piso	Altura mínima en metros	3,50	2,50	<p>El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:</p> <table><tr><td>nº de plantas</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>Altura máxima en metros</td><td>3,80</td><td>6,95</td><td>10,10</td><td>13,25</td><td>16,40</td></tr></table> <p>Para el grado 3, cuando la edificación tenga frentes opuestos a calles con distinta cota de rasante, la medición de alturas se realizará desde la rasante de cada calle y se prolongará hasta la mitad del fondo de la parcela (medida desde el punto medio de la línea que une perpendicularmente ambos frentes).</p> <p>La altura de piso mínima de planta baja será de 3,80 metros.</p> <p>g) Construcciones permitidas por encima de la altura</p> <p>Grados 1 y 2: Se permiten de acuerdo con las Normas generales, con las condiciones recogidas en el Artículo 7.1.8. apartado f de esta norma zonal.</p> <p>Grado 3: Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de cubierta o vértice de tejado con una pendiente uniforme máxima de</p>	nº de plantas	1	2	3	4	5	Altura máxima en metros	3,80	6,95	10,10	13,25	16,40
nº de plantas	1	2	3	4	5																										
Altura máxima en metros	3,80	6,95	10,10	13,25	16,40																										
Plantas	Baja	Piso																													
Altura mínima en metros	3,50	2,50																													
nº de plantas	1	2	3	4	5																										
Altura máxima en metros	3,80	6,95	10,10	13,25	16,40																										



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Grado 3: Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de cubierta o vértice de tejado con una pendiente uniforme máxima de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, trazada desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder su altura en más de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en la cumbre medidos desde la cara superior del último forjado.</p> <p>h) Vuelos</p> <p>Se autorizan balcones con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros respecto de la fachada, quedando expresamente prohibida la construcción de terrazas. El canto del vuelo será de quince (15) centímetros máximo.</p> <p>Se autorizan miradores acristalados con el vuelo regulado en las Normas generales en función del ancho de la calle y un máximo de ochenta (80) centímetros.</p> <p>Las cornisas y aleros se proyectarán con un saliente del nueve por ciento (9%) del ancho de la calle más diez (10) centímetros, con un máximo de ochenta (80) centímetros y el canto del vuelo será como máximo de treinta (30) centímetros.</p> <p>En calles de ancho inferior a seis (6) metros no se permiten vuelos</p> <p><i>Capítulo. 7.3 Zona 3. Edificación en manzana cerrada</i> <i>Artículo 7.3.7 Condiciones de volumen</i></p>	<p>cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales; trazada desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder su altura en más de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en la cumbre medidos desde la cara superior del último forjado.</p> <p>h) Vuelos</p> <p>Se autorizan balcones con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros respecto de la fachada, quedando expresamente prohibida la construcción de terrazas. El canto del vuelo será de quince (15) centímetros máximo.</p> <p>Se autorizan miradores acristalados con el vuelo regulado en las Normas generales en función del ancho de la calle y un máximo de ochenta (80) centímetros.</p> <p>Las cornisas y aleros se proyectarán con un saliente del nueve por ciento (9%) del ancho de la calle más diez (10) centímetros, con un máximo de ochenta (80) centímetros y el canto del vuelo será como máximo de treinta (30) centímetros.</p> <p>En calles de ancho inferior a seis (6) metros no se permiten vuelos</p> <p><i>Capítulo. 7.3 Zona 3. Edificación en manzana cerrada</i> <i>Artículo 7.3.7 Condiciones de volumen</i></p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
a **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
m **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
e **INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.**

Texto actual	Texto modificado
<p>a) Aprovechamiento real de un terreno</p> <p>Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas, establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". Se considera que el patio de manzana no puede ser ocupado por edificación sobre rasante y para ello se graña un "0" en el patio de manzana en el mencionado plano 3"; excepcionalmente en el patio de manzana se podrá edificar una planta si así se señala en ese plano mediante la asignación de una altura "1".</p> <p>b) Alineaciones y Rasantes</p> <p>Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos</p> <p>No se permiten.</p> <p>d) Ocupación máxima</p> <p>Grado 1: será la resultante de aplicar los fondos máximos edificables establecidos en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y</p>	<p>a) Aprovechamiento real de un terreno</p> <p>Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas, establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". Se considera que el patio de manzana no puede ser ocupado por edificación sobre rasante y para ello se graña un "0" en el patio de manzana en el mencionado plano 3"; excepcionalmente en el patio de manzana se podrá edificar una planta si así se señala en ese plano mediante la asignación de una altura "1".</p> <p>b) Alineaciones y Rasantes</p> <p>Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos</p> <p>No se permiten.</p> <p>d) Ocupación máxima</p> <p>Grado 1: será la resultante de aplicar los fondos máximos edificables establecidos en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y</p>



**MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". El patio de manzana no podrá ser ocupado por ninguna construcción sobre rasante, salvo las chimeneas de ventilación de los garajes subterráneos, los casetones de acceso o salida de los mismos y aquellos cuerpos contruidos requeridos por las instalaciones al servicio de la edificación, que en ningún caso tendrán una superficie mayor de cinco (5) metros cuadrados. Esta circunstancia se concreta grafando un "0" en el conjunto de planos nº3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones"; excepcionalmente en el patio de manzana se podrá edificar una planta si así se señala en ese plano mediante la asignación de una altura "1".</p> <p>Grado 2: Abarcará la totalidad de la parcela, siempre y cuando se cumplan las condiciones de vivienda exterior reguladas en las normas generales.</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>Se establece en cien (100) metros cuadrados, con un ancho de fachada mínimo de diez (10) metros.</p> <p>Los solares existentes antes de la aprobación de este Plan General y que incumplan las condiciones de este apartado serán edificables siempre que en los mismos pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.</p> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p>	<p>regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". El patio de manzana no podrá ser ocupado por ninguna construcción sobre rasante, salvo las chimeneas de ventilación de los garajes subterráneos, los casetones de las escaleras de acceso o salida de los mismos y aquellos cuerpos contruidos requeridos por las instalaciones al servicio de la edificación, que en ningún caso tendrán una superficie mayor de cinco (5) metros cuadrados. Esta circunstancia se concreta grafando un "0" en el conjunto de planos nº3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones"; excepcionalmente en el patio de manzana se podrá edificar una planta si así se señala en ese plano mediante la asignación de una altura "1".</p> <p>Grado 2: Abarcará la totalidad de la parcela, siempre y cuando se cumplan las condiciones de vivienda exterior reguladas en las normas generales.</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>Se establece en cien (100) metros cuadrados, con un ancho de fachada mínimo de diez (10) metros.</p> <p>Los solares existentes antes de la aprobación de este Plan General y que incumplan las condiciones de este apartado serán edificables siempre que en los mismos pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.</p> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m de BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado																																
<p>El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". La altura máxima, expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:</p> <table border="1"><tr><td>Nº de plantas</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr><tr><td>Altura máxima en metros</td><td>10,10</td><td>13,25</td><td>16,40</td><td>19,40</td><td>22,40</td><td>25,40</td><td>28,40</td></tr></table> <p>La altura libre mínima de plantas será la regulada por las Normas generales.</p> <p>g) Construcciones permitidas por encima de la altura</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p>h) Vuelos</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p><i>Capítulo 7.4 Zona 4. Edificación en bloque abierto</i> <i>Artículo 7.4.3 Obras permitidas</i> Todas las previstas en los Artículos 1.4.7, 1.4.9 y 1.4.10.</p>	Nº de plantas	3	4	5	6	7	8	9	Altura máxima en metros	10,10	13,25	16,40	19,40	22,40	25,40	28,40	<p>El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones". La altura máxima, expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:</p> <table border="1"><tr><td>Nº de plantas</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr><tr><td>Altura máxima en metros</td><td>10,10</td><td>13,25</td><td>16,40</td><td>19,40</td><td>22,40</td><td>25,40</td><td>28,40</td></tr></table> <p>g) Construcciones permitidas por encima de la altura</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p>h) Vuelos</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p><i>Capítulo 7.4 Zona 4. Edificación en bloque abierto</i> <i>Artículo 7.4.3 Obras permitidas</i> Todas las previstas en los Artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.</p>	Nº de plantas	3	4	5	6	7	8	9	Altura máxima en metros	10,10	13,25	16,40	19,40	22,40	25,40	28,40
Nº de plantas	3	4	5	6	7	8	9																										
Altura máxima en metros	10,10	13,25	16,40	19,40	22,40	25,40	28,40																										
Nº de plantas	3	4	5	6	7	8	9																										
Altura máxima en metros	10,10	13,25	16,40	19,40	22,40	25,40	28,40																										



U MODIFICACION PUNTUAL
X a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Españoles y Asociados S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Para el Grado 4, en caso de obra nueva por sustitución de la existente, se mantendrán las condiciones de edificabilidad con las que en su momento se hubiera concedido la correspondiente licencia.</p> <p>Para llevar a cabo operaciones de sustitución de las edificaciones actuales, en las que se modifique la configuración de las edificaciones existentes, manteniendo siempre las determinaciones fijadas en el párrafo anterior, será preciso redactar un Estudio de Detalle.</p> <p>Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado sin rebasar sus límites primitivos.</p> <p>En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de estas Normas.</p> <p><i>Capítulo 7.6 Zona 6. Edificación industrial</i> <i>Artículo 7.6.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta</p> <p>Grado 1: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.</p>	<p>Para el Grado 4, en caso de obra nueva por sustitución de la existente, se mantendrán las condiciones de edificabilidad con las que en su momento se hubiera concedido la correspondiente licencia.</p> <p>Para llevar a cabo operaciones de sustitución de las edificaciones actuales, en las que se modifique la configuración de las edificaciones existentes, manteniendo siempre las determinaciones fijadas en el párrafo anterior, será preciso redactar un Estudio de Detalle.</p> <p>Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado sin rebasar sus límites primitivos.</p> <p>En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de estas Normas.</p> <p><i>Capítulo 7.6 Zona 6. Edificación industrial</i> <i>Artículo 7.6.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta</p> <p>Grado 1: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
M DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Grados 2 y 3: Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen.</p> <p>b) Alineaciones y rasantes</p> <p>Las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos mínimos</p> <p>Grado 1:</p> <ul style="list-style-type: none">- Frente de fachada cinco (5) metros, lateral tres (3) metros, posterior cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados el retranqueo en el frente de fachada de los bloques representativos será de diez (10) metros, y el lateral de cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.	<p>Grados 2 y 3: Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen.</p> <p>b) Alineaciones y rasantes</p> <p>Las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos mínimos</p> <p>Grado 1:</p> <ul style="list-style-type: none">- Frente de fachada cinco (5) metros, lateral tres (3) metros, posterior cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados el retranqueo en el frente de fachada de los bloques representativos será de diez (10) metros, y el lateral de cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIERO Y ARQUITECTO S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>Grado 2:</p> <ul style="list-style-type: none">- Frente de fachada tres (3) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a todos los linderos.- En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo a frente de fachada ni lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes. Será obligatorio el retranqueo posterior definido para el Grado 1. <p>Grado 3: Se establece para dos niveles</p> <p>Nivel a: Frente de fachada ocho (8) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.</p> <p>Nivel b: Frente de fachada seis (6) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.</p> <p>En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a los linderos laterales y posterior.</p>	<p>Grado 2:</p> <ul style="list-style-type: none">- Frente de fachada tres (3) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.- En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a todos los linderos.- En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo a frente de fachada ni lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes. Será obligatorio el retranqueo posterior definido para el <i>Grado 1</i>. <p>Grado 3: Se establece para dos niveles</p> <p><i>Nivel a:</i> Frente de fachada ocho (8) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.</p> <p><i>Nivel b:</i> Frente de fachada seis (6) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.</p> <p>En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a los linderos laterales y posterior.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Texto actual	Texto modificado
En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.	En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.
d) Ocupación máxima de parcela	d) Ocupación máxima de parcela
Grado 1: No se establece.	Grado 1: No se establece.
Grados 2 y 3: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:	Grados 2 y 3: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:
SUPERFICIE NETA (metros cuadrados) OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE NETA (metros cuadrados) OCUPACIÓN MÁXIMA
Menor o igual a 400 m ² 100%	Menor o igual a 400 m ² 100%
Mayor de 400 m ² hasta 1000 m ² 90%	Mayor de 400 m ² hasta 1000 m ² 90%
Mayor de 1000 m ² hasta 1500 m ² 80%	Mayor de 1000 m ² hasta 1500 m ² 80%
Mayor de 1500 m ² hasta 2000 m ² 70%	Mayor de 1500 m ² hasta 2000 m ² 70%
Mayor de 2000 m ² 60%	Mayor de 2000 m ² 60%
En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.	En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

MEMORIA

Pág. 152



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingenieros y Arquitectos S.L.

Texto actual	Texto modificado												
<p>e) Parcela mínima</p> <p>Para todos los grados, quinientos (500) metros cuadrados.</p> <p>A los efectos de determinar un frente mínimo de parcela, se establece la relación frente-fondo, en función de la superficie de la misma:</p> <p>SUPERFICIE DE PARCELA (metros cuadrados) RELACIÓN FRENTE: FONDO</p> <table><tr><td>500 m²-1.000 m²</td><td>1:2</td></tr><tr><td>>1.000 m²-2.500 m²</td><td>1:3</td></tr><tr><td>>2.500 m²-10.000 m²</td><td>1:5</td></tr></table> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p> <p>- Bloque representativo: Tres (3) plantas y once (11) metros.</p> <p>La altura mínima libre de cada una de las plantas para el Grado 1 será de dos con setenta (2,70) metros.</p> <p>- Naves de fabricación o almacenaje: Una (1) planta y quince (15) metros que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.</p>	500 m ² -1.000 m ²	1:2	>1.000 m ² -2.500 m ²	1:3	>2.500 m ² -10.000 m ²	1:5	<p>e) Parcela mínima</p> <p>Para todos los grados, quinientos (500) metros cuadrados.</p> <p>A los efectos de determinar un frente mínimo de parcela, se establece la relación frente-fondo, en función de la superficie de la misma:</p> <p>SUPERFICIE DE PARCELA (metros cuadrados) RELACIÓN FRENTE: FONDO</p> <table><tr><td>500 m²-1.000 m²</td><td>1:2</td></tr><tr><td>>1.000 m²-2.500 m²</td><td>1:3</td></tr><tr><td>>2.500 m²-10.000 m²</td><td>1:5</td></tr></table> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p> <p>- Bloque representativo: Tres (3) plantas y once (11) metros.</p> <p>- Naves de fabricación o almacenaje: Una (1) planta y quince (15) metros que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.</p> <p>No será de aplicación la altura mínima de piso establecida en las condiciones generales de la edificación, debiendo en todo caso respetarse las alturas libres reguladas en las mismas.</p>	500 m ² -1.000 m ²	1:2	>1.000 m ² -2.500 m ²	1:3	>2.500 m ² -10.000 m ²	1:5
500 m ² -1.000 m ²	1:2												
>1.000 m ² -2.500 m ²	1:3												
>2.500 m ² -10.000 m ²	1:5												
500 m ² -1.000 m ²	1:2												
>1.000 m ² -2.500 m ²	1:3												
>2.500 m ² -10.000 m ²	1:5												



U MODIFICACION PUNTUAL
a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MUNICIPAL DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>g) Vuelos</p> <p>Se permiten, para el bloque representativo, de acuerdo con las Normas generales.</p> <p>h) Bloques representativos</p> <p>Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación.</p> <p>Se establecen las siguientes condiciones de ocupación:</p> <ul style="list-style-type: none">- La superficie en planta de estos edificios, estará comprendida entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.- Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en caso de hallarse adosados a naves u otros edificios y quince (15) metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas. <p><i>Capítulo 7.7 Zona 7. Centro de transportes</i></p> <p><i>Artículo 7.7.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta</p> <p>Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.</p>	<p>g) Vuelos</p> <p>Se permiten, para el bloque representativo, de acuerdo con las Normas generales.</p> <p>h) Bloques representativos</p> <p>Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación.</p> <p>Se establecen las siguientes condiciones de ocupación:</p> <ul style="list-style-type: none">- La superficie en planta de estos edificios, estará comprendida entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.- Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en caso de hallarse adosados a naves u otros edificios y quince (15) metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas. <p><i>Capítulo 7.7 Zona 7. Centro de transportes</i></p> <p><i>Artículo 7.7.7 Condiciones de volumen</i></p> <p>a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta</p> <p>Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>b) Alineaciones y rasantes</p> <p>Las establecidas en el conjunto de plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos mínimos</p> <p>La edificación podrá adosarse a linderos, en caso de retranqueos éstos serán como mínimo de tres (3) metros o la mitad de la altura de la edificación.</p> <p>d) Ocupación máxima de parcela</p> <p>Se establecen dos grados:</p> <p>- Grado 1: Setenta por ciento (70%).</p> <p>- Grado 2: Sesenta por ciento (60%).</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>La parcela mínima será de cuatrocientos (400) metros cuadrados para todos los grados, con frente mínimo de diez (10) metros y pudiéndose inscribir un círculo de diámetro mínimo de la misma dimensión.</p> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p>	<p>b) Alineaciones y rasantes</p> <p>Las establecidas en el conjunto de plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".</p> <p>c) Retranqueos mínimos</p> <p>La edificación podrá adosarse a linderos, en caso de retranqueos éstos serán como mínimo de tres (3) metros o la mitad de la altura de la edificación.</p> <p>d) Ocupación máxima de parcela</p> <p>Se establecen dos grados:</p> <p>- Grado 1: <i>Setenta por ciento (70%)</i>.</p> <p>- Grado 2: <i>Sesenta por ciento (60%)</i>.</p> <p>e) Parcela mínima</p> <p>La parcela mínima será de cuatrocientos (400) metros cuadrados para todos los grados, con frente mínimo de fachada de diez (10) metros y pudiéndose inscribir un círculo de diámetro mínimo de la misma dimensión.</p> <p>f) Altura de la edificación y máximo número de plantas</p>



U MODIFICACION PUNTUAL
a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.

Texto actual	Texto modificado
<p>El máximo número de plantas será de tres (3) y la altura máxima permitida será de diez con cincuenta (10,50) metros.</p> <p>La altura libre mínima de plantas será de tres (3) metros para los espacios de uso privado colectivo.</p> <p>g) Vuelos</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p><i>TÍTULO VIII. Condiciones generales de la urbanización</i> <i>CAPÍTULO 8.1. Normas generales de la urbanización</i> <i>Artículo 8.1.7. Red de telefonía</i></p> <p>a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.</p> <p>b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.</p>	<p>El máximo número de plantas será de tres (3) y la altura máxima permitida será de catorce con cincuenta (14,50) metros.</p> <p>No será de aplicación la altura mínima de piso establecida en las condiciones generales de la edificación, debiendo en todo caso respetarse las alturas libres reguladas en las mismas.</p> <p>g) Vuelos</p> <p>Se permiten de acuerdo con las Normas generales.</p> <p><i>TÍTULO VIII. Condiciones generales de la urbanización</i> <i>CAPÍTULO 8.1. Normas generales de la urbanización</i> <i>Artículo 8.1.7. Red de telecomunicaciones</i></p> <p>a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.</p> <p>b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.</p>



U **MODIFICACION PUNTUAL**
X **a** **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
M **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
E **INFORMATIVA**
P **Y PARTICIPATIVA**

Texto actual	Texto modificado
<p>Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.</p> <p>c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a. y b., podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.</p> <p>No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.</p> <p>d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.</p>	<p>Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.</p> <p>c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a. y b., podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.</p> <p>No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.</p> <p>d) A los efectos de diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial aplicable.</p>

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



2.7. PROCEDIMIENTO SEGÚN RANGO DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

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).

A efectos de su tramitación, las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 1 (N1), deben seguir las establecidas para las modificaciones de planeamiento general y las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 2 (N2) seguirán las reglas propias de las figuras de planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza.

En general las determinaciones que altera el documento son de nivel 2 (N2).

La modificación de la ficha de un sector de suelo urbano no consolidado, adaptando su superficie a la real (y por consiguiente su aprovechamiento medio) e identificando el índice de integración social, se considera de nivel 1 (N1), puesto que son por definición determinaciones de ordenación general.

A pesar de que, en general, se trata de modificaciones de ordenación detallada, **el conjunto de todas las modificaciones incide directamente en los objetivos de planeamiento general** del Art.81 del RUCyL, en su adaptación a la ley 7/14 de *Medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo de Castilla y León* así como al RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 81 Objetivos de planamiento

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
m
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Ayuntamiento
de Benavente

*d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, **favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.** (...)*

2.º Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.

(...)

g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.

(...)

f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.

i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

El objeto de hacer una modificación conjunta de todos los artículos especificados en el documento **supone una alteración del concepto de intervención sobre la ciudad construida**, se trata de una reconducción en un sentido determinado de actuaciones sobre el conjunto de la ciudad, facilitando actuaciones de rehabilitación.

Por lo expuesto, el procedimiento de la presente modificación se ajustará al establecido para su primera aprobación:

- Aprobación inicial

U MODIFICACION PUNTUAL
x a m a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



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 período de información pública será de dos a tres meses.

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 apartado nº 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

El Ayuntamiento elevará la Modificación a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la

U MODIFICACION PUNTUAL
x a NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m a DE BENAVENTE (ZAMORA)
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Ayuntamiento
de Benavente

recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

2.8. RESUMEN EJECUTIVO

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

La modificación afecta a todo el término municipal de Benavente.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Se suspenden las licencias a los edificios que se declaran en situación de fuera de ordenación expresa: los susceptibles de ocupación humana permanente que se encuentran en Suelo rústico afectados por avenidas con periodos de retorno de 500 años y al edificio situado en c/ San Francisco nº2.

2.9. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL

LUCyL Artículo 58 Modificaciones

(...)

*2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el **análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.***

Las decisiones de planteamiento previstas en la presente Modificación Puntual no inciden en la estructura del territorio vigente en el PGOU. Los nuevos objetivos de planeamiento incorporados en el Art. 81 del RUCyL, sobre los que se ha motivado el grueso de las modificaciones, posibilitan actuaciones para una dinamización y mejora de la ciudad existente, **no suponen una reconsideración de la estructura orgánica territorial de Benavente.**

U MODIFICACION PUNTUAL
x NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
m DE BENAVENTE (ZAMORA)
a
Ingeniería y Arquitectura S.L.



Tampoco supone alteración de dicho modelo la corrección del error material de la ficha UA-C3.2, la declaración de edificios fuera de ordenación, ni la aclaración sobre declaración de ruina en inmuebles catalogados.

2.10. 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.

3. EXIGENCIA Y TRÁMITE AMBIENTAL POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

MARCO LEGAL:

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. En adelante, TRLPACyL. La Disposición Adicional Segunda dicta lo siguiente:

Segunda

1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiera la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

- 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

U **MODIFICACION PUNTUAL**
x **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
a **DE BENAVENTE (ZAMORA)**
Ingeniería y Arquitectura S.L.



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.*

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 de su regulación normativa.

La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la LEA, resolverá mediante la emisión del Informe Ambiental Estratégico (IAE) en el caso de que el plan no tenga efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos por el propio IAE, o bien determinará justificadamente si el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

PROCEDIMIENTO

Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 29 Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

MODIFICACION PUNTUAL
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE BENAVENTE (ZAMORA)



Ayuntamiento
de Benavente

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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, MARZO DE 2019

LA ARQUITECTA, AUTORA

FDO.: SARA PLAZA BELTRÁN

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR

FDO.: LUIS F. PLAZA BELTRÁN